

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2020 года,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
6	Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
7	Консолидированный отчет о финансовом положении
8	Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
9	Консолидированный отчет о движении денежных средств
10	Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
44	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Созидание»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Созидание» (Организация) (ОГРН 1171832009326, кабинет 201, дом 23, улица Ленина, город Ижевск, Удмуртская Республика, 426004) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Учет выручки от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия

Признание выручки было ключевым вопросом нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности Группы. Основная часть выручки признается в течение времени. Величина такой выручки зависит от степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат, размеры которых зависят от суждений руководства, а также от корректировки обещанной суммы возмещения с учетом компонента финансирования.

Наши аудиторские процедуры включали анализ степени выполнения работ, подтверждение понесенных затрат, подтверждение полученных оплат от дольщиков. Мы произвели пересчет выручки по основным строительным проектам, включая расчет финансовой компоненты, и провели сравнительный анализ с показателями за аналогичный период прошлого года. Мы также проанализировали соответствующие раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности за 2020 год.

В примечании 4 раскрыто, что общая сумма выручки за 2020 год составила 9 549 491 тыс. руб.

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили каких-либо фактов, свидетельствующих о необходимости существенных корректировок в прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



А.Б. Балякин

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

2 июня 2021 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2020	2019
Выручка	4	9 549 491	7 727 187
Себестоимость	5	(7 680 842)	(6 133 541)
Валовая прибыль		1 868 649	1 593 646
Коммерческие расходы	6	(300 660)	(272 419)
Административные расходы	7	(436 367)	(526 545)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	8	136 075	118 448
Операционная прибыль		1 267 697	913 130
Убыток после налогообложения от выбытия дочерней компании Группы	3	(34 621)	-
Финансовые доходы	9	169 888	154 952
Финансовые расходы	9	(581 914)	(491 781)
Прибыль до налогообложения		821 050	576 301
Налог на прибыль	11	(204 959)	(68 603)
Прибыль отчетного периода		616 091	507 698
Итого совокупный доход		616 091	507 698
Прибыль/(убыток) за год, относящийся к:			
Участникам материнской компании		641 703	580 757
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(25 612)	(73 059)
		616 091	507 698
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Участникам материнской компании		641 703	580 757
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(25 612)	(73 059)
		616 091	507 698

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 1 июня 2021 г.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы	10	140 424	143 094
Инвестиционная недвижимость	10	11 681	5 475
Займы выданные	12	67 190	63 440
Отложенные налоговые активы	11	454 017	400 567
Итого внеоборотные активы		673 312	612 576
Оборотные активы			
Запасы	13	5 258 463	5 799 657
Денежные средства, ограниченные в использовании	16	2 627 798	2 002 216
Займы выданные	12	342 692	512 838
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	4 592 904	1 941 402
Переплата по налогу на прибыль		16 869	38 726
Денежные средства и их эквиваленты	15	95 909	383 788
Итого оборотные активы		12 934 635	10 678 627
ИТОГО АКТИВЫ		13 607 947	11 291 203
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль		2 178 763	1 602 060
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		2 178 773	1 602 070
Неконтролирующая доля участия	18	(15 681)	(132 301)
Итого собственный капитал		2 163 092	1 469 769
Долгосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	-	97 245
Кредиты и займы	20	6 500 856	4 013 454
Отложенный доход	22	301 111	-
Отложенные налоговые обязательства	11	65 367	103 793
Обязательства по опционам	21	-	19 310
Итого долгосрочные обязательства		6 867 334	4 233 802
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	2 415 745	3 818 978
Кредиты и займы	20	1 686 545	1 073 428
Налог на прибыль к уплате		172 169	105 777
Обязательства по опционам	21	21 796	459 302
Резервы предстоящих расходов	23	281 266	130 147
Итого краткосрочные обязательства		4 577 521	5 587 632
Итого обязательства		11 444 855	9 821 434
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		13 607 947	11 291 203

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Собственный капитал, приходящийся на участников материнской компании				
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2019 года	10	1 088 303	1 088 313	(59 242)	1 029 071
Прибыль/(убыток) отчетного периода	-	580 757	580 757	(73 059)	507 698
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	580 757	580 757	(73 059)	507 698
Дивиденды	-	(67 000)	(67 000)	-	(67 000)
31 декабря 2019 года	10	1 602 060	1 602 070	(132 301)	1 469 769
1 января 2020 года	10	1 602 060	1 602 070	(132 301)	1 469 769
Прибыль/(убыток) отчетного периода	-	641 703	641 703	(25 612)	616 091
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	641 703	641 703	(25 612)	616 091
Приобретение контроля в компаниях Группы	-	-	-	153 779	153 779
Выбытие контроля над компанией Группы	-	-	-	(11 547)	(11 547)
Дивиденды	-	(65 000)	(65 000)	-	(65 000)
31 декабря 2020 года	10	2 178 763	2 178 773	(15 681)	2 163 092

ГК ТАЛАН

Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2020	2019
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от покупателей	6 056 486	6 840 129
Платежи поставщикам	(8 241 847)	(8 205 631)
Платежи работникам	(295 753)	(292 973)
Уплата социальных налогов	(62 333)	(77 289)
Платежи по налогу на прибыль	(219 252)	(204 392)
Проценты уплаченные	(197 184)	(114 129)
Купонный расход по облигациям	(94 762)	(74 800)
Уплата налогов, кроме налога на прибыль	(58 591)	(80 026)
Расходы на благотворительность	(5 680)	(18 054)
Услуги банка	(22 664)	(17 680)
Возврат задолженности от контрагента в связи с расторжением договора	-	220 000
Выданный беспроцентный вексель	-	(310 290)
Возврат полученного аванса в связи с расторжением договора	-	(90 000)
Прочие поступления	88 847	115 790
Прочие выбытия	(78 888)	(94 021)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(3 131 621)	(2 403 366)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(857 720)	(562 057)
Возврат займов выданных	408 203	908 372
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(11 240)	(53 775)
Проценты полученные	21 494	46 541
Чистый (отток)/приток денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний, включая движение принадлежащих им денежных средств	(2 215)	2 105
Чистый (отток)/приток денежных средств от инвестиционной деятельности	(441 478)	341 186
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	6 455 996	2 507 038
Поступления по опционам	-	168 023
Поступление от размещения облигаций	75 357	924 274
Погашение кредитов и займов	(2 660 387)	(1 129 285)
Погашение опционов	(314 212)	(45 337)
Погашение облигаций	(200 000)	-
Дивиденды выплаченные	(65 000)	(67 000)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	3 291 754	2 357 713
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(281 345)	295 533
Влияние изменения валютных курсов	(6 534)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	383 788	88 255
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	95 909	383 788

Общая информация

Группа компаний ТАЛАН (далее «Группа») - девелоперская группа компаний, специализирующихся на реализации проектов в сфере жилой недвижимости в различных регионах Российской Федерации.

По состоянию на отчетную дату Группа состояла из общества с ограниченной ответственностью «Созидание» (далее «Компания», «Материнская компания») и его дочерних компаний. Перечень дочерних компаний Группы приведен в примечании 3 настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Юридический адрес Компании: Россия, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 23.

Основным участником Компании (99% Уставного капитала) и конечным бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2020 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 31 мая 2021 года.

Условия ведения хозяйственной деятельности. На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны иностранных государств, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Ведение девелоперской и строительной деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений и согласований различной проектно-строительной документации большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях.

В связи с пандемией российские власти приняли ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий коронавирусной инфекции COVID-19. Основные меры включают запрет и ограничение передвижения, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали негативное влияние на бизнес, участников рынка, население, а также на российскую и мировую экономику. Тем не менее распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния на деятельность Группы, в основном в связи с принятыми Правительством Российской Федерации мерами по субсидированию ставок по ипотечным кредитам населению. В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, продажи Группы выросли. Результаты анализа влияния COVID-19 на финансовое положение Группы, уровень ее ликвидности и доступ к долговому финансированию, включая соблюдение условий, предусмотренных действующими кредитными соглашениями показывает, что финансовую устойчивость Группы не ухудшилась.

Руководство Группы следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения стабильной деятельности Группы.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы.

1. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения.

Каждая компания Группы ведет бухгалтерский учет и готовит бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее по тексту - «РСБУ»). Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании учетных данных по РСБУ, которые были скорректированы и переклассифицированы для целей достоверного представления информации с учетом требований МСФО.

Индивидуальная бухгалтерская отчетность каждой компании Группы представляется в ее функциональной валюте, которой является российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы также является российский рубль. Все финансовые данные, приведенные в рублях, округлены с точностью до тысячи.

Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние общества представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (а) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (б) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (в) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия рассматривается наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций.

Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия существующих полномочий в отношении объекта инвестиций Группа оценивает размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Консолидация дочерних обществ осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Приобретения предприятий в результате получения Группой контроля над компаниями ранее находящихся под контролем конечного бенефициара Группы, учитывается на дату передачи акций (долей участия) Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретаемых компаний, подготовленной по МСФО. Если эти компании ранее не готовили финансовую отчетность по МСФО, активы и обязательства определяются в соответствии с МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и уплаченным вознаграждением признается как взнос от участников или распределение между ними.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все дочерние компании Группы применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Доли неконтролирующих участников представляют собой собственные средства дочерней компании, не причитающиеся, прямо или опосредованно, Группе и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся участникам Группы. Доли неконтролирующих участников в составе прибыли или убытка и общего совокупного дохода отражаются отдельной статьей в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Операции в иностранной валюте. Денежные активы и обязательства компаний Группы, выраженные на отчетную дату в иностранной валюте, пересчитаны в рубли по курсу на эту дату. Операции в иностранной валюте учитываются по курсу на дату совершения операции. Прибыли и убытки, возникшие в результате осуществления расчетов по данным операциям и при пересчете денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе финансовых доходов и расходов.

Официальный обменный курс российского рубля к доллару США, установленный Банком России на 31 декабря 2020 года, составлял 73,88 рубля (31 декабря 2019 года: 61,91 рубль).

Классификация активов и обязательств. Группа определила, что обычный операционный цикл по строительным проектам составляет три года. Активы и обязательства, относящиеся к недвижимости, создаваемой в рамках обязательств, по договорам долевого участия, а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих активов и обязательств остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые активы. Группа классифицирует свои непроизводные финансовые активы в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости».

Эти активы возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты. Непроизводные финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

При определении степени увеличения кредитного риска с момента первоначального признания Группа использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по договорам долевого участия (далее - "ДДУ"), риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц была разделена на группы со сходной подверженностью кредитному риску, типом контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках были скорректированы, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным и размещенным депозитам рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитала сумму ожидаемых кредитных убытков с учетом фактора дисконтирования. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества, присваиваемой ответственным контролером, и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности).

Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

Непроизводные финансовые обязательства. Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Опционы. Группа заключала с дольщиками опционы на обратный выкуп квартир. Исходя из того, что руководство Группы оценивает вероятность того, что дольщик воспользуется опционом, как высокую, Группа рассматривала свои обязательства, сопровождаемые заключением опционов, как форму привлечения займа. Общая величина задолженности на конец отчетного периода представляет собой номинальную величину, указанную в договоре, с учетом начисленных на отчетную дату процентов. Обязательства по опциону классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Кредиты и займы. Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом текущих затрат, которые напрямую связаны с возникновением финансового обязательства. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Для целей каждого финансового обязательства финансовые расходы включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам. Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или продаже требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные финансовые обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

Основные средства и нематериальные активы. Объекты основных средств и нематериальных активов отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются. Амортизация основных средств и нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой здания и земельные участки, используемые для получения арендной платы или приращения капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях. Инвестиционная недвижимость оценивается по фактическим затратам, включая расходы по оформлению сделки, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Амортизация зданий начисляется равномерно в течение ожидаемого срока полезного использования каждого здания (15 лет) и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация на земельные участки не начисляется.

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. 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.

Запасы. Запасы включают объекты незавершенного строительства и недвижимости в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования; готовые объекты жилой недвижимости, готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи, прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости и чистой цены реализации. Чистая цена реализации - это расчетная цена продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже. Себестоимость различных групп запасов определяется на основе разных методов списания: ФИФО, по индивидуальной себестоимости каждой единицы, а также по средневзвешенной стоимости в зависимости от индивидуальных характеристик запасов.

Стоимость объектов жилой недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом. Затраты на строительство распределяются в себестоимость продаж по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- Безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы и детские сады;
- Строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость объекта, к которому относятся данные обязательства.

Авансы по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Обесценение нефинансовых активов. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Пенсионные обязательства. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При достижении пенсионного возраста все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

Отложенный доход. Отложенный доход представляет собой результат от применения льготной ставки по привлеченным кредитам от банков, имеющих право субсидирования из Федерального бюджета на цели получения финансирования компаниями Группы.

Резервы предстоящих расходов. Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или договорное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Выручка. Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка признается преимущественно на основании договоров долевого участия, по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

По договору участия в долевом строительстве застройщик (дочерняя компания Группы) обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом (и/или иной объект недвижимости; далее – "дом") и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома передать объект долевого строительства (помещение, входящее в состав дома) участнику долевого строительства (далее – "покупатель"), а покупатель обязуется уплатить единовременно или в рассрочку обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства. ДДУ подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с условиями договора срок оплаты не превышает 30 дней после даты государственной регистрации договора.

Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате покупателем) определяется, как правило, как произведение цены единицы площади помещения и соответствующей площади помещения – объекта долевого строительства. Цена договора может изменяться в результате

изменения (уточнения) проектных площадей объекта недвижимости или по результатам фактического их обмера по окончании строительства.

В случае если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед покупателем и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, покупатель не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Для каждой категории обязанности к исполнению Группа анализирует в момент заключения договора, выполняет ли Группа обязанность к исполнению в течение периода либо в определенный момент времени.

Методологически для этих целей Группа использует пятиступенчатую аналитическую модель, предусмотренную МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», содержащую индикаторы передачи контроля. На конец каждого отчетного периода Группа производит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, выполняемой в течение периода. Целью оценки степени выполнения является отображение результатов деятельности Группы по передаче контроля над товарами или услугами, обещанными покупателю (т.е. выполнения обязанности к исполнению). Степень выполнения обязанности к исполнению определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора.

По мере того, как обязанность к исполнению выполняется, Группа признает в качестве выручки часть цены договора, распределяемую на данную обязанность к исполнению.

Величина выручки определяется Группой путем применения степени выполнения обязанности к исполнению к сумме возмещения, право на которое будет иметь Группа в обмен на передачу обещанных товаров, работ, услуг. Обещанная в рамках договора сумма возмещения корректируется с учетом временной стоимости денег, для того чтобы Группа признала выручку в сумме, отражающей цену, по которой обещанные товары, работы, услуги были бы проданы покупателю за денежные средства, если бы покупатель оплатил их денежными средствами в момент передачи ему этих товаров, работ, услуг. При корректировке обещанной суммы возмещения с учетом значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем в момент заключения договора.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) финансируемых с использованием эскроу-счетов определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств, поступивших на эскроу-счета. При первоначальном признании такое финансирование учитывается по методу эффективной процентной ставки. При этом возникающая экономия признается частью цены сделки, и отражается в выручке и обязательствах по ДДУ.

Выручка от реализации объектов недвижимости после получения права собственности и объектов недвижимости, приобретенных для перепродажи, признается преимущественно на основании договоров купли-продажи, в рамках которых Группа выполняет обязанность к исполнению и передает покупателю контроль над активом в определенный момент времени - в момент передачи права собственности на актив.

Финансовые доходы и расходы. Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по размещенным средствам. В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

Налог на прибыль. Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога. Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой активы или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов. Подобные налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с тем, что будет получена первоначального признания других активов и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе прочего совокупного дохода или капитала, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе прочего совокупного дохода или капитала.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, обязательные для Группы с 1 января 2020 года. Перечисленные ниже пересмотренные стандарты, поправки к стандартам и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2020 года, но не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение бизнеса - Поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущены 22 октября 2018 года и действуют в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение существенности - Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (выпущены 31 октября 2018 года и действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- Реформа базовой процентной ставки - Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 26 сентября 2019 года и действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

Поправки к МСФО (IFRS) 16 Уступки по аренде, связанные с COVID-19 (выпущены 28 мая 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты) не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу. На момент утверждения настоящей финансовой отчетности ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснений, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно. Наиболее значимые из них следующие, обязательные к применению с 1 января 2021 или после этой даты: поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием», МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IFRS) 4 - «Договоры страхования», Поправки к МСФО (IAS) 1 - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные», Поправки к МСФО (IAS) 37 - «Обременительные договоры - Затраты на исполнение договора».

Группа ожидает, что ни один из них не окажет существенного влияния на консолидированную отчетность.

Существенные допущения и оценки в применении учетной политики. Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Признание выручки. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», выручка признаётся в течение периода, если, в частности, выполняется следующее условие: выполнение организацией своей обязанности не приводит к созданию актива, который организация может использовать для альтернативных целей, и при этом организация обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Руководство Группы считает, что по ДДУ с участниками долевого строительства данное условие выполняется, поскольку Группа не может заменить актив (квартиру) или изменить его существенные параметры, указанные в ДДУ, без согласия участника долевого строительства и, следовательно, не имеет возможности использовать создаваемый актив для альтернативных целей, и участник долевого строительства не имеет юридического права (ни договорного, ни в силу закона) расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке, при надлежащем исполнении Группой своих договорных обязательств.

Оценка ожидаемых кредитных убытков. Оценка ожидаемых кредитных убытков - значительная оценка, для получения которой используется методология оценки, модели и исходные данные. Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: определение дефолта, значительное увеличение кредитного риска, вероятность дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает модели и исходные данные для моделей в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими убытками по дебиторской задолженности.

Чтобы установить факт значительного увеличения кредитного риска, Группа сравнивает риск наступления дефолта в течение срока действия финансового инструмента на отчетную дату с риском наступления дефолта на дату первоначального признания. В процессе оценки рассматривается относительное увеличение кредитного риска, а не конкретный уровень кредитного риска на отчетную дату. Группа учитывает всю обоснованную и подтверждаемую прогнозную информацию, доступную без чрезмерных затрат и усилий, включая ряд факторов, в том числе поведенческие аспекты конкретных групп покупателей и заказчиков. Группа определяет поведенческие признаки увеличения кредитного риска до момента дефолта и включает соответствующую прогнозную информацию в оценку кредитного риска на уровне отдельного контрагента или группы контрагентов.

Признание отложенных налоговых активов. На каждую отчетную дату руководство Группы оценивает вероятность погашения отложенных налоговых активов, возникших в результате операционных убытков и от обесценения активов, в свете текущей экономической ситуации, особенно, когда на текущей и ожидаемой будущей прибыли негативно сказывается ситуация на рынке. При оценке отложенных налоговых активов руководство в первую очередь учитывает будущее восстановление существующих отложенных налоговых обязательств, а затем оценивает вероятность наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

Данная оценка осуществляется по каждому субъекту налогообложения. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочных бизнес-планах компаний Группы, подготовленных руководством, и результатах их экстраполяции на будущее.

Руководство оценило вероятность возмещения признанных отложенных налоговых активов, в том числе связанных с перенесенными на будущее налоговыми убытками, как высокую, в связи с наличием облагаемых временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и существованием высокой вероятности возмещения отложенных налоговых активов за счет налогооблагаемой прибыли в будущем.

Резерв под снижение стоимости запасов. Группа оценивает чистую стоимость реализации квартир и офисов для расчета резерва под снижение их стоимости. Оценка чистой стоимости реализации готовой продукции производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Условные обязательства. По состоянию на дату выпуска настоящей комбинированной финансовой отчетности могут существовать определенные условия, которые в зависимости от возникновения или не возникновения одного или более событий в будущем могут привести к убыткам для Группы. Руководство Группы проводит оценку таких условных обязательств, которая базируется на допущениях, являющихся предметом профессионального суждения. При оценке возможного убытка от условных фактов хозяйственной деятельности, связанных с судебными и налоговыми разбирательствами с участием Группы или непредъявленными исками, которые могут привести к таким разбирательствам, Группы, после консультаций с юрисконсультами и налоговыми специалистами, проводит оценку вероятности наступления неблагоприятного исхода для Группы, а также наиболее вероятную сумму оттока экономических выгод.

Если оценка условного факта хозяйственной деятельности указывает на вероятность возникновения убытка, величина которого может быть измерена, то соответствующее обязательство отражается в комбинированной финансовой отчетности Группы. Если оценка условного факта хозяйственной деятельности указывает не на вероятность, а на обоснованную возможность возникновения существенного убытка или на вероятность возникновения убытка, величина которого не может быть измерена с достаточной точностью, необходимо раскрыть информацию о характере условного обязательства и оценочной величине возможного убытка, если ее можно измерить и она существенна. Если величина убытка не может быть измерена с достаточной точностью, руководство признает убыток в момент получения недостающей информации, что позволяет измерить величину убытка с достаточной точностью. Информация об убытках, считающихся маловероятными, в отчетности не раскрывается, если только они не связаны с гарантиями. В этом случае необходимо раскрыть информацию о характере гарантий. Вместе с тем, в некоторых случаях, когда раскрытие информации не является обязательным, Группа может добровольно раскрыть информацию об условных обязательствах, которые, по мнению руководства, могут представлять интерес для участников и других лиц.

Допущение о непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

3. Дочерние компании

Перечень дочерних компаний и доли участия Группы по состоянию на отчетную дату представлен ниже:

		Доля владения	
		31 декабря 2020	31 декабря 2019
1	ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТАЛАН"*	24%	24%
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ИЖЕВСК"	79,35%	79,35%
3	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕСУРС-БИЛДИНГ"	100%	100%
4	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СК "НОВЫЙ ЦЕНТР"	100%	100%
5	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ПЕРМЬ"	99,99%	99,99%
6	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ"	99,99%	99,99%
7	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ТЮМЕНЬ"	99,99%	99,99%
8	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ТВЕРЬ"	100%	99,99%
9	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-УФА"	100%	100%
10	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ХАБАРОВСК"	100%	100%
11	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-2"	100%	100%
12	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-НИЖНИЙ НОВГОРОД"	100%	100%
13	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-6"	100%	100%
14	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-4"	100%	100%
15	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-5"	100%	100%
16	ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"	100%	100%
17	ООО " СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН- ВЛАДИВОСТОК"	100%	100%
18	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-10"	100%	100%
19	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК " ТАЛАН-РЕГИОН-11"	100%	100%
20	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-12"	100%	100%
21	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-НОВОСИБИРСК"	100%	100%
22	ООО "БАШИНДУСТРИЯИНВЕСТ"	-	74,99%
23	ООО "БАШИНДУСТРИЯ - НЕДВИЖИМОСТЬ"	100%	100%
24	ООО "СЗ"ТАЛАН-Нижевартовск"	100%	100%
25	ООО "СЗ"Талан Регион -14"	100%	100%
26	ООО "СЗ"Талан Регион -15"	100%	100%
27	ООО "СЗ"Талан Регион -16"	100%	100%
28	ООО "СЗ"ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ"	100%	100%
29	ООО "СЗ"ТАЛАН-РЕГИОН-17"	99,999%	-
30	ООО "СЗ"ТАЛАН-РЕГИОН-18"	99,98%	-
31	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»	51%	-
32	ООО "СЗ"ТАЛАН-РЕГИОН-32"	99,99%	-
33	ООО "СЗ"ТАЛАН-РЕГИОН-33"	99,99%	-

(*) Руководство Группы имеет полномочия принимать все операционные решения в отношении ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТАЛАН" и осуществлять финансовую политику в этой компании. Оставшаяся доли владения ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТАЛАН" принадлежит конечному бенефициару Группы. Данная компания оказывает услуги исключительно по управлению бизнесом компаний Группы. В результате ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТАЛАН" была консолидирована как дочерняя компания.

Все дочерние компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Приобретения дочерних компаний в 2020 году. В 2020 году Группа приобрела ряд компаний и дополнительных долей в компаниях, ранее находившихся под контролем конечного бенефициара Группы. Указанные компании являются владельцами земельных участков, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости. Общая стоимость приобретения указанных компаний составила 10 тыс. руб. Приобретение указанных компаний было отражено в консолидированной финансовой отчетности Группы как приобретение активов - в основном земельных участков и объектов строительства общей стоимостью 165 219 тыс. руб. Величина приобретенной неконтролирующей доли участия составила 153 779 тыс. руб.

В 2020 году Группа также выкупила неконтролирующую долю в компании ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-ТВЕРЬ" за 10 тыс. руб.

Приобретение прочих активов и обязательств указанных компаний не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2020 год.

Приобретения дочерних компаний в 2019 году. В августе 2019 года Группа приобрела у связанной стороны ООО «Орион» 100% доли уставном капитале ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ». Стоимость приобретения составила 176 827 тыс.руб.

Ниже представлено распределение совокупной стоимости приобретения указанной компании на справедливую стоимость приобретенных активов и обязательств:

Денежные средства и их эквиваленты	2 766
Запасы	284 797
Торговая и прочая дебиторская задолженность	245 624
Внеоборотные активы	84 345
Итого активы	617 532
Краткосрочные обязательства	(306 037)
Долгосрочные обязательства	(72 178)
Итого обязательства	(378 215)
Итого идентифицируемые чистые активы приобретаемых предприятий по справедливой стоимости	239 317
Справедливая стоимость переданного возмещения в денежной форме	(1 000)
Справедливая стоимость переданного возмещения в виде взаимозачета обязательств	(175 827)
Итого доход от выгодного приобретения	62 490

Также в 2019 г. Группа приобрела у конечного бенефициара Группы 100% долей в уставных капиталах ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-НИЖНЕВАРТОВСК», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-14», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-15», ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-16». Общая стоимость приобретения указанных компаний составила 40 тыс.руб. Указанные компании являются владельцами земельных участков, которые Группа использует для строительства объектов жилой недвижимости. Приобретение указанных компаний было отражено в консолидированной финансовой отчетности Группы как приобретение актива - в основном земельных участков общей стоимостью 27 537 тыс. руб. Приобретение прочих активов и обязательств указанных компаний не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Выбытие дочерней компании в 2020 году.

В январе 2020 года Группа осуществила продажу 74,99% доли в дочерней компании ООО «БАШИНДУСТРИЯИНВЕСТ» за вознаграждение в сумме 7 тыс. руб. Прибыли и убытки выбывшей дочерней компании были включены в консолидированную финансовую отчетность до даты потери контроля и не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2020 год. Убыток Группы от выбытия дочерней компании составил 34 621 тыс. руб. Величина выбывшей неконтролирующей доли участия составила 11 547 тыс. руб.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

4. Выручка

	2020	2019
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	9 157 739	7 370 283
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	383 997	273 798
Прочая реализация	7 755	83 106
Итого выручка	9 549 491	7 727 187

Признание выручки:

В определенный момент времени	390 194	395 732
В течение периода времени	9 159 297	7 331 455
Итого выручка	9 549 491	7 727 187

5. Себестоимость

	2020	2019
Себестоимость строительства недвижимости	6 938 922	5 478 246
Себестоимость недвижимости, приобретенной для перепродажи	390 590	275 992
Резерв на завершение строительства	175 933	83 481
Расходы по вознаграждению работников	39 154	41 328
Обесценение запасов	84 844	84 436
Амортизация объектов основных средств и инвестиционной недвижимости	852	21 050
Прочее	50 547	149 008
Итого себестоимость	7 680 842	6 133 541

6. Коммерческие расходы

	2020	2019
Риэлторские услуги	158 122	88 137
Расходы на рекламу	82 014	105 546
Расходы по вознаграждению работников	47 275	64 210
Прочее	13 249	14 526
Итого коммерческие расходы	300 660	272 419

7. Административные расходы

	2020	2019
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	250 506	266 074
Расходы по аренде	29 524	34 186
Банковские услуги	23 100	20 414
Амортизация основных средств и нематериальных активов	17 619	20 466
Материалы	12 510	17 891
Информационно-консультационные услуги	12 449	33 578
Аудиторские, юридические и прочие профессиональные услуги	11 118	19 305
Ремонт и техническое обслуживание	10 737	27 402
Командировочные и представительские расходы	6 980	24 549
Прочее	61 824	62 680
Итого административные расходы	436 367	526 545

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2020	2019
Прочие операционные доходы		
Восстановление обесценения займов выданных, векселей и облигаций	80 549	13 132
Уступка прав требования	73 904	34 445
Восстановление обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	39 733	10 849
Доходы от реализации и выбытия инвестиционной недвижимости	-	108 646
Доход от выгодной покупки дочерней компании	-	62 490
Прочие доходы	59 094	62 284
Прочие операционные расходы		
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(52 174)	(81 395)
Обесценение займов выданных и векселей, учитываемых по амортизированной стоимости	(41 207)	(22 099)
Прочие расходы	(23 824)	(69 904)
Итого прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	136 075	118 448

9. Финансовые доходы и расходы

	2020	2019
Финансовые доходы		
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	63 694	81 111
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	89 789	33 369
Процентный доход по банковским депозитам	12 655	4 063
Прочие финансовые доходы	3 750	36 409
Итого финансовые доходы	169 888	154 952
	2020	2019
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(317 822)	(247 222)
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	(167 624)	(6 448)
Расход по значительному финансовому компоненту по договорам с покупателями	(87 729)	(209 654)
Влияние дисконтирования по финансовым активам	(1 182)	(19 569)
Прочие финансовые расходы	(7 557)	(8 888)
Итого финансовые расходы	(581 914)	(491 781)

В 2020 проценты в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства) не капитализировались (2019 год: 40 970 тыс. руб.).

В дополнение к сумме от высвобождения дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки, отраженного в составе финансовых расходов в 2020 году, высвобождение дисконта в сумме 0 тыс. руб. (2019 год: 13 970 тыс. руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Основные средства	112 922	103 421
Нематериальные активы	27 502	39 673
Итого	140 424	143 094

Основные средства включают в основном офисные здания, офисное оборудование, оргтехнику и мебель.

Также основные средства включают в себя стоимость активов в форме права пользования. Портфель договоров аренды Группы состоит, преимущественно, из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимости на продажу, офисными помещениями и прочей нежилой недвижимостью. Величина активов в форме права пользования в составе основных средств составила 72 519 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (по состоянию на 31 декабря 2019 года - 52 081 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года стоимость основных средств, переданных в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, полученных Группой, составила 4 420 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2019 года - 4 661 тыс. руб.) (Примечание 20).

В состав нематериальных активов в основном включены товарные знаки, программное обеспечение, а также стоимость корпоративных и маркетинговых интернет ресурсов, принадлежащих Группе.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 37 460 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2019 года - 34 376 тыс. руб.). Оценка инвестиционной недвижимости осуществляется сравнительным подходом.

11. Налог на прибыль

	2020	2019
Текущий налог на прибыль	(297 423)	(247 141)
Отложенные налоги	92 464	178 538
Итого расход по налогу на прибыль	(204 959)	(68 603)

Сверка суммы налога на прибыль. Налог на прибыль Группы до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, рассчитанной, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли до налогообложения следующим образом:

	2020	2019
Прибыль до налогообложения	821 050	576 301
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	(164 210)	(115 260)
Влияние постоянных разниц	(40 749)	46 657
Итого расход по налогу на прибыль	(204 959)	(68 603)

Отложенные налоговые активы и обязательства. Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению налоговых активов. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже приводятся изменения по отложенным налоговым активам и обязательствам (нетто):

	2020	2019
По состоянию на 1 января	296 774	37 336
Расход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	92 464	178 538
Прочие изменения	(588)	80 900
По состоянию на 31 декабря	388 650	296 774

Отложенные налоговые активы/(обязательства) относятся к следующим статьям консолидированного отчета о финансовом положении Группы:

	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		Доход/(расход)) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		Приобрете- ние/выбытие компаний Группы	
	01.01.2019	31.12.2019				31.12.2020
Отложенные налоговые активы						
Нематериальные активы	466	(164)	302	(117)	-	185
Основные средства	3	1 412	1 415	677	-	2 092
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	5 556	-	-	5 556
Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 401	(191)	31 210	16 533	(856)	46 887
Займы выданные	64 031	38 119	102 150	(12 623)	-	89 527
Запасы	1 148 930	1 607 974	2 756 904	196 047	-	2 952 951
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	110 760	173 789	284 549	64 516	81	349 146
Резервы предстоящих расходов	8 051	12 753	20 804	32 854	-	53 658
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	136 198	136 198	19 746	-	155 944
Кредиты и займы	-	976	976	6 850	-	7 826
Прочие обязательства	6 303	6 062	12 365	(11 385)	-	980
Итого отложенные налоговые активы	1 375 501	1 976 928	3 352 429	313 098	(775)	3 664 752
Зачет по налогу	(1 178 629)	(1 773 233)	(2 951 862)	(258 873)	-	(3 210 735)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	196 872	203 695	400 567	54 225	(775)	454 017
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства	(67 737)	66 497	(1 240)	254	186	(800)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(51)	(49 666)	(49 717)	(197 529)	-	(247 246)
Запасы	(16 655)	(187 035)	(203 690)	14 411	-	(189 279)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 253 722)	(1 547 286)	(2 801 008)	3 663	-	(2 797 345)
Прочие обязательства	-	-	-	(41 432)	-	(41 432)
Итого отложенные налоговые обязательства	(1 338 165)	(1 717 490)	(3 055 655)	(220 633)	186	(3 276 102)
Зачет по налогу	1 178 629	1 773 233	2 951 862	258 873	-	3 210 735
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(159 536)	55 743	(103 793)	38 240	186	(65 367)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

12. Займы выданные

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные	582 477	813 327
Векселя	121 614	116 864
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(294 209)	(353 913)
Итого займы выданные	409 882	576 278
Краткосрочные	342 692	512 838
Долгосрочные	67 190	63 440

Векселя включают долгосрочные векселя в сумме 44 051 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года (40 584 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года) полученные от ПАО «Сбербанк» и переданные в залог в обеспечение кредита, предоставленного Группе по состоянию на 31 декабря 2020 (Примечание 20).

Также векселя включают долгосрочные векселя в сумме 23 139 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года (22 856 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года) полученные от ПАО АКБ «УРАЛ ФД» и переданные в залог в обеспечение прочих обязательств Группы.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

	2020	2019
Резерв на 1 января	353 913	354 763
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки, признанное в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	(39 342)	8 967
Списание за счет резерва	(20 362)	(9 817)
Резерв на 31 декабря	294 209	353 913

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2020 года приводится в таблице ниже:

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	22 346	1,37%, 3,55% и 100%	22 346	-	-	(549)	21 797
- просроченные на срок менее 30 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на срок от 30-180 дней	86	0% и 100%	86	-	-	(2)	84
- просроченные на 180-360 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на срок более 360 дней	10 059	0%, 3,55% и 100%	49	-	10 010	(10 010)	49
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	190 277	13,42%, 34,55%, 43,98% и 100%	177 051	-	13 226	(148 778)	41 499
- просроченные на срок менее 30 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на 30-180 дней	6	-	6	-	-	-	6
- просроченные на 180-360 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на срок более 360 дней	74 291	100,00%	203	-	74 088	(74 088)	203

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	12 105	3,55%	12 105	-	-	(429)	11 676
- просроченные на срок менее 30 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на 180-360 дней	-	-	-	-	-	-	-
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	-	-	-	-	-
Векселя							
- непросроченные	117 848	100,00%	67 190	-	50 658	(50 658)	67 190
- просроченные на срок менее 30 дней	3 766	-	3 766	-	-	-	3 766
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	273 307	3,55%	273 307	-	-	(9 695)	263 612
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	-	-	-	-	-
Итого займы выданные	704 091		556 109	-	147 982	(294 209)	409 882

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2019 года приводится в таблице ниже:

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	6 632	3,03%	6 632	-	-	(201)	6 431
- просроченные на срок менее 30 дней	6 000	2,93%	6 000	-	-	(176)	5 824
- просроченные на 180-360 дней	1	-	1	-	-	0	1
- просроченные на срок более 360 дней	21 957	2,94% и 100%	217	-	21 740	(21 751)	206
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	251 457	11,95%, 33,40% и 100%	213 076	-	38 381	(66 023)	185 434
- просроченные на срок менее 30 дней	151 203	33,40% и 100%	13 600	-	137 603	(142 145)	9 058
- просроченные на 30-180 дней	318	100,00%	7	-	311	(311)	7
- просроченные на 180-360 дней	48	-	48	-	-	0	48
- просроченные на срок более 360 дней	63 615	14,76% и 100%	199	-	63 416	(63 427)	188
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	2 699	2,93%	2 699	-	-	(79)	2 620
- просроченные на срок менее 30 дней	5 175	2,94%	5 175	-	-	(152)	5 023
- просроченные на 180-360 дней	61	3,28%	61	-	-	(2)	59
- просроченные на срок более 360 дней	1 050	3,52%	1 050	-	-	(37)	1 013
Векселя							
- непросроченные	114 098	100,00%	63 440	-	50 658	(50 658)	63 440
- просроченные на срок менее 30 дней	2 766	-	2 766	-	-	-	2 766
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	303 066	2,94%	303 066	-	-	(8 906)	294 160
- просроченные на срок более 360 дней	45	100%	-	-	45	(45)	-
Итого займы выданные	930 191		618 036	-	312 155	(353 913)	576 278

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года большая часть займов выдана связанным сторонам (Примечание 24).

Оценка существенного увеличения кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания производится путем анализа изменений риска дефолта, возникающего в течение оставшегося срока жизни финансового инструмента. Группа объединяет займы выданные третьим лицам по следующим категориям: «Этап 1», «Этап 2», «Этап 3».

- Этап 1 включает финансовые инструменты, по которым не наблюдается существенное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания.
- Этап 2 включает финансовые инструменты, по которым наблюдается существенное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания и отсутствуют объективные признаки обесценения.
- Этап 3 включает финансовые активы с выявленными объективными признаками обесценения на отчетную дату.

Займы и векселя выданы под фиксированные процентные ставки. Средневзвешенные процентные ставки по состоянию на отчетную дату отражены ниже:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные	7%	9%
Векселя	4%	4%

13. Запасы

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	4 396 715	4 451 326
Авансы, выданные под объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	341 298	30 999
Готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи	555 406	1 021 292
Готовые объекты жилой недвижимости	119 358	228 645
Прочие запасы	2 966	139 832
Итого запасы	5 415 743	5 872 094
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(157 280)	(72 437)
Итого запасы	5 258 463	5 799 657

Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, включают: затраты на строительство объектов недвижимости, стоимость земельных участков, приобретенных для строительства, а также авансы, выданные под незавершенное строительство, в сумме 509 627 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года (30 999 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года). По состоянию на 31 декабря 2020 г. часть земельных участков балансовой стоимостью 577 584 тыс. руб. находится в залоге у продавца до момента погашения долга Группы перед продавцом (Примечание 20).

В составе запасов числятся объекты жилой недвижимости, приобретенные для дальнейшей перепродажи. По состоянию на 31 декабря 2020 часть указанных объектов стоимостью 361 902 тыс. руб. находятся в залоге по кредитным соглашениям, заключенными банками с компанией, находящейся под общим контролем конечного бенефициара Группы.

По состоянию на 31 декабря 2020 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой, составила 1 531 268 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2019 года - 761 784 тыс. руб.) (Примечание 20).

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	2 497 629	803 153
Прочая дебиторская задолженность	558 315	410 473
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	(149 688)	(141 744)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	1 734 001	885 916
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	22 849	35 485
Резервы по авансам выданным	(70 202)	(51 881)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	4 592 904	1 941 402

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по ДДУ.

Движение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам представлено следующим образом:

	2020	2019
Резерв на 1 января	141 744	115 019
Суммы, скорректированные через нераспределенную прибыль на начало периода	-	10 638
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	52 174	32 616
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(4 497)	(6 380)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(39 733)	(10 149)
Резерв на 31 декабря	149 688	141 744

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов за весь срок:

	Менее 30 дней	31-60 дней	61-90 дней	Свыше 90 дней	Всего
На 31 декабря 2020:					
Общая валовая балансовая стоимость	1 980 541	17 644	15 441	1 042 318	3 055 944
Ожидаемые кредитные убытки	35 673	239	244	113 532	149 688
На 31 декабря 2019:					
Общая валовая балансовая стоимость	538 836	5 009	2 610	667 171	1 213 626
Ожидаемые кредитные убытки	10 198	48	8	131 490	141 744

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Денежные средства на банковских счетах в рублях	94 907	83 788
Краткосрочные банковские депозиты в валюте	1 002	-
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	-	300 000
Итого денежные средства и их эквиваленты	95 909	383 788

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по ДДУ.

В соответствии с изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 года, финансирование, полученное Группой от покупателей объектов недвижимости по ДДУ, поступает только на счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 20).

По состоянию на 31 декабря 2020 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 3 638 186 тыс. руб. (31 декабря 2019 года - 747 175 тыс. руб.).

16. Денежные средства, ограниченные в использовании

Денежные средства, ограниченные в использовании, представляют собой безотзывный документарный аккредитив, открытый в рамках соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов в городах Пермь, Тюмень, Ижевск и Хабаровск на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года - в городе Пермь и городе Набережные Челны) с использованием счетов эскроу.

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Аккредитив	2 621 288	1 977 716
Залоговый счет по банковскому кредиту от АО «Банк ДОМ.РФ»	6 510	24 500
Итого денежные средства, ограниченные в использовании	2 627 798	2 002 216

17. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2019 года - 10 тыс. руб.).

В соответствии с законодательством РФ и уставом Компании любой ее участник имеет право выйти из Компании, потребовав приобретения Компанией принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Компании, рассчитанных в соответствии с РСБУ.

На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску руководство Компании не располагает информацией о принятии участниками Компании решения о выходе или ликвидации Компании. В связи с этим у Компании не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Группы считает возможным классифицировать уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

В 2020 году были начислены и выплачены дивиденды конечному бенефициару Группы в размере 64 350 тыс. руб. (в 2019 66 330 тыс. руб.)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

18. Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация по существенным неконтролирующим долям участия Группы и обобщенная финансовая информация по существенным дочерним компаниям с неконтролирующими долями до исключения внутригрупповых операций:

	ООО "УК "Талан"	ООО "СЗ "ТАЛАН-ИЖЕВСК"	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-РЕГИОН-21"	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2020 года (%)	76%	20,65%	49,00%		
<i>на 31 декабря 2020 г.:</i>					
Активы	89 790	484 997	321 358		
Обязательства	(335 942)	(407 655)	(4 558)		
Чистые активы	(246 152)	77 342	316 800		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(187 076)	15 971	155 242	182	(15 681)
<i>за 2020 г.:</i>					
Выручка	135 377	1 184 067	-		
Чистая прибыль / убыток	(65 659)	109 231	3 068		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(49 901)	22 556	1 503	230	(25 612)
<i>Движение денежных средств:</i>					
от операционной деятельности	(72 139)	32 985	(9 003)		
от инвестиционной деятельности	(11 213)	(177 207)	7 960		
от финансовой деятельности	81 032	136 000	1 033		
Чистое изменение денежных средств	(2 320)	(8 222)	(10)		
	ООО "УК "Талан"	ООО "СЗ "ТАЛАН-ИЖЕВСК"	ООО "БАШИНДУСТРИЯ ИНВЕСТ"	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2019 года (%)	76%	20,65%	25,01%		
<i>на 31 декабря 2019 г.:</i>					
Активы	60 680	690 573	102 737		
Обязательства	(241 173)	(722 461)	(56 522)		
Чистые активы	(180 493)	(31 888)	46 215		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(137 175)	(6 585)	11 559	(100)	(132 301)
<i>за 2019 г.:</i>					
Выручка	138 964	523 208	866 962		
Чистая прибыль / убыток	(128 394)	57 773	50 794		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(97 580)	11 930	12 704	(113)	(73 059)
<i>Движение денежных средств:</i>					
от операционной деятельности	(244 425)	46 474	(370 081)		
от инвестиционной деятельности	(618)	20 044	-		
от финансовой деятельности	12 575	-	80 000		
Чистое изменение денежных средств	(232 468)	66 517	(290 081)		

19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	722 389	680 013
Прочая кредиторская задолженность	228 370	87 783
Нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	1 347 937	3 104 420
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	108 947	-
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	7 744	31 792
Задолженность перед персоналом по оплате труда	358	12 215
	2 415 745	3 916 223

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В составе авансов полученных отражены обязательства Группы перед покупателями по ДДУ. Изменение авансов полученных за отчетный период представлено следующим образом:

	2020	2019
По состоянию на 1 января	3 104 420	2 056 836
Начисление процентов по обязательствам (эффект дисконтирования)	87 729	209 654
Признание выручки	(9 157 739)	(7 269 786)
Поступление денежных средств от покупателей	7 313 527	8 107 716
По состоянию на 31 декабря	1 347 937	3 104 420

20. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигационный займ	15%	500 000	724 274
Банковские кредиты долгосрочные	переменная	4 719 217	3 077 394
Займы полученные	0,3%-16%	1 218 803	162 354
Обязательства по аренде		62 836	49 432
Итого долгосрочные кредиты и займы		6 500 856	4 013 454
Краткосрочные кредиты и займы			
Облигационный займ	15%	322 350	227 950
Банковские кредиты	переменная	920 865	566 623
Займы полученные	0,3%-15%	425 758	236 976
Обязательства по аренде		17 572	41 879
Итого краткосрочные кредиты и займы		1 686 545	1 073 428
Итого кредиты и займы		8 187 401	5 086 882

В апреле 2019 года Группа разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 15% с погашением 20% до 23 апреля 2020 года, 30% до 22 апреля 2021 года, 50% до 21 апреля 2022 года. Все облигации были полностью выкуплены в этом же месяце. В 2020 году облигации на сумму 200 000 тыс. руб. были погашены в соответствии с графиком погашения.

В 2019 - 2020 годах Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По отдельным кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу, но не может превышать 13% годовых. На 31 декабря 2020 года задолженность по данным соглашениям составила 5 699 570 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года - 2 658 502 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 10 371 820 тыс. руб., (на 31 декабря 2019 года - 3 744 705 тыс. руб.).

Отдельные договоры по кредитам и займам Группы требуют передачи кредиторам активов Группы в качестве обеспечения (залог). Балансовая стоимость таких активов представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Основные средства	4 420	4 661
Инвестиционная недвижимость	1 344	1 453
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	2 470 754	1 696 283
Денежные средства	6 510	24 500
Векселя	50 000	50 000

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

21. Обязательства по опционам

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Долгосрочные обязательства по опционам	-	19 310
Краткосрочные обязательства по опционам	21 796	459 302
	21 796	478 612

Изменение обязательств по опционам за отчетный период представлено следующим образом:

	2020	2019
По состоянию на 1 января	478 612	319 782
Денежные потоки:		
Поступления по опционам	-	168 023
Погашение опционов	(314 212)	(45 337)
Проценты уплаченные	(46 199)	(1 278)
Неденежные потоки:		
Взаимозачеты	(99 230)	(22 552)
Проценты, начисленные за период	2 825	59 974
По состоянию на 31 декабря	21 796	478 612

22. Отложенный доход

Отложенный доход представляет собой результат от применения льготной ставки по привлеченным кредитам от ПАО «Сбербанк». Указанные кредиты были субсидированы Федеральным бюджетом.

23. Резервы предстоящих расходов

	Резерв на оплату отпуска сотрудников	Резерв на завершение строительства	Итого
31 декабря 2019	14 796	115 351	130 147
Резервы, созданные в течение года	22 829	175 933	198 762
Резервы, использованные в течение года	(20 780)	(26 863)	(47 643)
31 декабря 2020	16 845	264 421	281 266

Резервы на завершение представляет собой расчетную оценку дополнительных расходов по благоустройству, которые Группа понесет после ввода объектов недвижимости в эксплуатацию.

24. Связанные стороны

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Основными связанными сторонами Группы являются конечный бенефициар Группы компании, связанные с конечным бенефициаром (находящиеся под его контролем или влиянием). Прочие связанные стороны включают близких родственников конечного бенефициара Группы, ключевых сотрудников компаний Группы, а также компании, находящиеся под общим контролем ключевых сотрудников Группы.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2020	2019
Реализация товаров и оказание услуг	189 201	441 744
Компании под общим контролем	185 837	439 065
Прочие связанные стороны	3 364	2 678
Приобретение товаров и услуг	156 369	264 095
Конечный бенефициар Группы	422	3 516
Компании под общим контролем	154 716	258 892
Прочие связанные стороны	1 231	1 687
Прочие доходы	25 611	117 182
Конечный бенефициар Группы	45	-
Компании под общим контролем	-	81 465
Прочие связанные стороны	25 566	35 717
Прочие расходы	4 865	132
Конечный бенефициар Группы	17	14
Компании под общим контролем	4 784	-
Прочие связанные стороны	64	118
Финансовые расходы	7 123	12 322
Конечный бенефициар Группы	1 289	-
Компании под общим контролем	1 106	925
Прочие связанные стороны	4 728	11 397
Финансовые доходы	55 178	73 055
Конечный бенефициар Группы	12 891	21 407
Компании под общим контролем	15 182	7 722
Прочие связанные стороны	27 105	43 926

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Авансы, выданные	328 718	-
Компании под общим контролем	277 375	-
Прочие связанные стороны	51 343	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	729 875	635 976
Конечный бенефициар Группы	-	11 748
Компании под общим контролем	686 140	512 793
Прочие связанные стороны	43 735	111 435
Займы выданные	290 401	430 421
Конечный бенефициар Группы	273 307	294 160
Компании под общим контролем	-	94 647
Прочие связанные стороны	17 094	41 614
Кредиты и займы	194 810	90 567
Конечный бенефициар Группы	27 538	29 143
Компании под общим контролем	59 156	21 237
Прочие связанные стороны	108 116	40 186
Торговая и прочая кредиторская задолженность	339 814	198 658
Конечный бенефициар Группы	-	5 970
Компании под общим контролем	302 911	106 754
Прочие связанные стороны	36 903	85 935

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составило 10 399 тыс. руб. (за 2019 год - 12 937 тыс. руб.).

25. Условные обязательства

Отраслевое регулирование. Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законодательными актами, строительными нормами, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений от органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Налогообложение. Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства Группы отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования. Руководство не создавало соответствующего резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

Страхование. Группа застраховала свою профессиональную ответственность как лицо, занимающееся деятельностью, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, а именно: инженерно-геодезические изыскания, работы по осуществлению строительного контроля за общестроительными работами, работы по организации подготовки проектной документации генеральным проектировщиком и работы по организации строительства генеральным подрядчиком.

Осуществляя свою деятельность по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) к строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости Группа страхует свои риски, связанные с неисполнением обязательств по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Риски случайной гибели или случайного повреждения объектов строительства до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке страхуются привлекаемыми к строительству генподрядными организациями.

Судебные разбирательства. Компании Группы могут выступать одной из сторон в ряде судебных разбирательств, возникающих в ходе хозяйственной деятельности. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков нет таких, которые после вынесения по ним окончательных решений могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

26. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов.

31 декабря 2020	31 декабря 2019
--------------------	--------------------

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Финансовые активы

Денежные средства и их эквиваленты	95 909	383 788
Займы и дебиторская задолженность, учитываемые по амортизированной стоимости	3 316 138	1 648 159
Итого	3 412 047	2 031 947

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	(9 138 160)	(5 854 678)
Обязательства по опционам	(21 796)	(478 612)
Итого	(9 159 956)	(6 333 290)

Справедливая стоимость финансовых инструментов. Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка на активном рынке цена финансового инструмента. Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась исходя из имеющейся рыночной информации, если она существовала, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки. Группа не имеет финансовых активов, включенных в данную категорию при первоначальном признании, а также добровольно не классифицирует другие финансовые активы как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Справедливая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Их справедливые стоимости относятся к уровню 3 по иерархии справедливой стоимости.

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности, и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 3 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2020 и 2019 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

Управление финансовыми рисками. Как любая коммерческая организация, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредитный риск. Кредитный риск - это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент не сможет выполнить свои обязательства по договору. Группа подвержена кредитному риску в основном в результате продаж в кредит. Политикой Группы является оценка кредитного риска новых покупателей перед тем, как заключить с ними договор. Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты. Кредитный риск также возникает в связи с денежными средствами и их эквивалентами, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Группы имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств. Основная часть денежных средств Группы по состоянию на отчетную дату размещены в банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии рейтингового агентства Moody's и Эксперт РА:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2020	31 декабря 2019
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	Ba1	80 032	328
ПАО «Сбербанк»	Baa3	7 364	378 915
АО «Банк ДОМ.РФ»	Baa3	3 404	-
ПАО «Банк ВТБ»	Baa3	3 089	2 267
АО КБ «ХЛЫНОВ»	отсутствует	1 876	1 864
Прочие		144	414
Итого		95 909	383 788

Группа регулярно следит за кредитным рейтингом контрагентов и на отчетную дату не ожидает убытков в результате невыполнения обязательств контрагентами.

Максимальный кредитный риск Группы представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива. В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Денежные средства в банках	95 909	383 788
Займы выданные	409 882	576 278
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 906 256	1 071 882
Итого	3 412 047	2 031 948

Рыночный риск. Рыночный риск - это риск влияния изменений рыночных факторов, включая цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, валютные обменные курсы, процентные ставки, на финансовые результаты Группы или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

Риск изменения процентных ставок. Группа зависит от риска изменения процентных ставок, так как компании Группы располагают займами, которые имеют как фиксированную, так и плавающую процентную ставку. Данный риск управляется Группой посредством подходящего сочетания займов с фиксированной и плавающей кредитной ставкой.

Группа регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок. Проводится моделирование различных сценариев, на основании которых Группа рассчитывает влияние изменения процентной ставки на размер годовой прибыли.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

На отчетную дату совокупность процентных ставок по процентным финансовым инструментам составляла:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Финансовые обязательства с плавающей процентной ставкой	5 640 082	3 644 017

В приведенной ниже таблице показана чувствительность собственного капитала и прибыли Группы к возможному росту или снижению плавающих процентных ставок на 100 базисных пунктов. Увеличение/уменьшение процентных ставок отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности предполагает, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

	Капитал		Прибыли/ убытки	
	2020	2019	2020	2019
Влияние изменения процентной ставки	45 121	29 152	56 401	36 440

Риск ликвидности. Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Риск ликвидности возникает из результатов по управлению Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает поддержание достаточного количества финансовых ресурсов (денежных средств и доступных кредитных линий) для выполнения своих обязательств при их погашении, как в нормальных, так и в кризисных условиях, не вызывая неприемлемых убытков или ущерба репутации Группы. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков и осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования. Группа активно отслеживает соблюдение всех условий договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем произойдет любой случай неисполнения обязательств.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости.

По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

Ниже приведены сроки погашения финансовых обязательств (недисконтированные договорные денежные потоки):

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет
31 декабря 2020 года					
Кредиты и займы	8 187 401	9 568 334	1 724 027	2 791 710	5 052 597
Торговая и прочая кредиторская задолженность	950 759	950 670	950 670	-	-
Обязательства по опционам	21 796	22 356	22 356	-	-
	9 159 956	10 541 360	2 697 053	2 791 710	5 052 597

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет
31 декабря 2019 года					
Кредиты и займы	5 086 882	5 331 036	1 032 033	2 477 485	1 821 518
Торговая и прочая кредиторская задолженность	767 796	630 119	524 766	105 353	-
Обязательства по опционам	478 612	538 122	515 376	22 746	-
	6 333 290	6 499 277	2 072 175	2 605 584	1 821 518

Раскрытия в отношении капитала. Группа осуществляет контроль над «скорректированным капиталом», который состоит из всех компонентов собственного капитала (в том числе уставный капитал, неконтролирующая доля участия, нераспределенная прибыль).

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков, лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых участникам, возвращать капитал участникам или реализовать активы для уменьшения долга.

Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как капитал, скорректированный на чистый долг. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Краткосрочные кредиты и займы	1 686 545	1 073 428
Долгосрочные кредиты и займы	6 500 856	4 013 454
Денежные средства и их эквиваленты	(95 909)	(383 788)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(2 627 798)	(2 002 216)
Чистый долг	5 463 694	2 700 878
Капитал	2 163 092	1 469 769
Итого скорректированный капитал	7 626 786	4 170 647
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	72%	65%

27. Информация по сегментам

Группа реализует строительные проекты в различных городах России. Группа выделяет пять отчетных сегментов по географическому признаку: Уфа, Ижевск, Пермь, Набережные Челны и Прочие сегменты. Прочие сегменты включают в себя результаты деятельности Группы в Твери, Тюмени, Хабаровске, Нижнем Новгороде и в других городах России. Деятельность Группы в этих регионах не является существенной в отдельности и раскрывается в составе одного сегмента.

Руководство осуществляет мониторинг операционных результатов деятельности каждого из сегментов для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности. Результаты деятельности сегментов оцениваются на основе операционной прибыли или убытка, рассчитываемого на основании управленческой отчетности, данные которой отличаются от данных консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Финансовые показатели отчетных сегментов:

	Уфа	Ижевск	Пермь	Набережные Челны	Прочие сегменты	ИТОГО по сегментам
2020 год						
Доходы от внешних покупателей	960 848	1 526 124	3 157 886	1 103 888	2 800 745	9 549 491
Межсегментные операции	328	135 905	1 661	14 424	2 150	154 468
Итого выручка	961 176	1 662 029	3 159 547	1 118 312	2 802 895	9 703 959
Прибыль/(убыток) сегмента	36 829	(102 885)	57 122	82 037	475 761	548 864
на 31 декабря 2020 года						
Активы отчетного сегмента	2 046 666	10 374 517	2 999 431	1 890 009	6 145 034	23 455 657
Обязательства отчетного сегмента	1 693 375	8 977 569	2 314 634	920 283	5 254 706	19 160 567
2019 год						
Доходы от внешних покупателей	2 355 481	721 514	1 477 735	1 437 981	1 734 476	7 727 187
Межсегментные операции	225 011	470 209	109 393	663	1 900	807 176
Итого выручка	2 580 492	1 191 723	1 587 128	1 438 644	1 736 376	8 534 363
Прибыль/(убыток) сегмента	(80 837)	241 329	267 485	(18 880)	51 056	460 153
на 31 декабря 2019 года						
Активы отчетного сегмента	3 213 315	7 422 656	4 003 723	1 906 745	3 375 437	19 921 876
Обязательства отчетного сегмента	2 134 284	7 309 133	3 050 013	1 835 581	3 053 626	17 382 637

Ниже представлена сверка финансового результата по отчетным сегментам к финансовому результату за год, представленному в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	2020	2019
Прибыль за период по отчетным сегментам	548 864	460 153
Эффект от исключения нереализованных доходов по внутригрупповым операциям	3 320	4 642
Эффект от отражения отрицательного гудвила с учетом налогов	-	97 655
Эффект от отражения процентных расходов по опционам	(3 368)	(47 979)
Эффект от корректировки доходов от реализации уступки права требования по опционам	57 149	-
Прочее	10 126	(6 773)
Прибыль за год	616 091	507 698

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже представлена сверка активов и обязательств по отчетным сегментам к активам и обязательствам, представленным в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Активы по отчетным сегментам	23 455 657	19 921 876
Эффект от исключения внутригрупповых остатков по расчетам	(7 799 005)	(7 709 222)
Эффект от приобретения дочерних компаний	317	6 249
Налоговый эффект от опционов	565	11 995
Эффект от исключения инвестиций в дочерние компании	(2 363 308)	(1 258 463)
Эффект от признания права на аренду земельных участков	230 936	230 936
Эффект применения МСФО 16	74 097	85 945
Прочее	8 688	1 887
Итого активы в консолидированном отчете о финансовом положении	13 607 947	11 291 203
Обязательства по отчетным сегментам	19 160 567	17 382 637
Эффект от исключения внутригрупповых остатков по расчетам	(7 799 610)	(7 711 190)
Эффект от признания обязательств по опционам	2 825	59 974
Эффект применения МСФО 16	80 408	91 310
Прочее	663	(1 297)
Итого обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении	11 444 853	9 821 434

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

28. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

Неденежные операции по финансовой деятельности показаны в свертке обязательств по финансовым операциям:

	Долгосрчные и краткосрочные кредиты	Опционы	Итого
На 1 января 2020 года	5 086 882	478 612	5 565 494
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов	6 455 996	-	6 455 996
Погашение кредитов	(2 660 387)	-	(2 660 387)
Поступление от размещения облигаций	75 357	-	75 357
Погашение облигаций	(200 000)	-	(200 000)
Погашение опционов	-	(314 212)	(314 212)
Проценты уплаченные	(150 985)	(46 199)	(197 184)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(773 646)	(99 231)	(872 877)
Проценты, начисленные за период	314 851	2 826	317 677
Признание обязательств по финансовой аренде	39 333	-	39 333
На 31 декабря 2020 года	8 187 401	21 796	8 209 197

	Долгосрчные и краткосрочные кредиты	Опционы	Итого
На 1 Января 2019 года	2 690 935	319 782	3 010 717
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов	2 507 038	-	2 507 038
Погашение кредитов	(1 129 285)	-	(1 129 285)
Поступление от размещения облигаций	924 274	-	924 274
Поступления по опционам	-	168 023	168 023
Погашение опционов	-	(45 337)	(45 337)
Проценты уплаченные	(188 929)	(1 278)	(190 208)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(119 957)	(22 552)	(142 509)
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (за исключением внутригрупповой задолженности)	83 280	-	83 280
Капитализация процентов	40 970	-	40 970
Проценты, начисленные за период	187 248	59 974	247 222
Признание обязательств по финансовой аренде	91 310	-	91 310
На 31 декабря 2019 года	5 086 882	478 612	5 565 494

29. События после отчетной даты

Привлечение финансирования и погашение заемных средств. С января по начало июня 2021 года Группа привлекла внешнее финансирование в виде кредитов и займов от различных финансовых организаций и физических лиц на общую сумму 2 114 131 тыс. руб.

В марте 2021 года ПАО «Московская Биржа» зарегистрировало выпуск биржевых облигаций дочерней компании Группы ООО «Талан-Финанс» на сумму 500 000 тыс. руб. с купонным доходом 10,5% годовых, с погашением 40% до 13 сентября 2023 года, 30% до 13 декабря 2023 года, 30% до 13 марта 2024 года. Денежные средства по указанным облигациям получены в полном объеме выпуска.

С января по начало июня 2021 года Группа исполнила свои обязательства по привлеченным ранее кредитам и займам на общую сумму 1 155 262 тыс. руб.

В январе 2021 года произведена выплата купона дочерней компанией Группы ООО «Талан-Финанс» в размере 29 920 тыс. руб. за седьмой купонный период, в апреле 2021 года - в размере 29 920 тыс. руб. за восьмой купонный период, а также выполнено погашение облигаций на сумму 300 000 тыс. руб., что соответствует 30% общего выпуска 2019 года.

Предоставление займов. С января по начало июня 2021 года Группа выдала краткосрочные займы связанным сторонам на сумму 704 345 тыс. руб.

Приобретение дочерних обществ. В апреле и мае 2021 года Группа приобрела у конечного бенефициара 100% долей участия в компаниях ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион - 30», ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион - 13».

ГК ТАЛАН

Дополнительные финансовые показатели
(неаудированные данные)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах:

	Прим	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Кредиты и займы	20	8 187 401	5 086 882
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(95 909)	(383 788)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании	16	(2 627 798)	(2 002 216)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(3 638 186)	(747 175)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		1 825 508	1 953 703

(*) Денежные средства, размещенные на счетах эскроу представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по договорам долевого участия. Такие денежные средства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы,

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации (EBITDA):

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль, износа и амортизации («EBITDA») представляет собой чистую прибыль до налогообложения, вычета финансовых расходов, износа и амортизации. Руководство Группы включает EBITDA в финансовую отчетность, потому что это мера, с помощью которой руководство измеряет прибыльность операций Группы.

	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период до налогообложения	616 091	507 698
Плюс: Амортизация основных средств и нематериальных активов	18 471	41 516
Плюс: Финансовые расходы	581 914	491 781
Минус: Финансовые доходы	(169 888)	(154 952)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	204 959	68 603
EBITDA	1 251 547	954 646