

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 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
45	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Созидание»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Созидание» (Организация) (ОГРН 1171832009326) и его дочерних организаций (Группа компаний Талан) (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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 оплат, полученных 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 2021 год.

В примечании 4 раскрыта информация о том, что сумма выручки за 2021 год от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия составила 5 918 191 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,
ОПНЗ 22006037171, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 29.09.2021 № 76-01/2021-Ю



Балякин Андрей Борисович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

27 июня 2022 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2021	2020
Выручка	4	6 813 971	9 549 491
Себестоимость	5	(4 571 516)	(7 680 842)
Валовая прибыль		2 242 455	1 868 649
Коммерческие расходы	6	(264 331)	(300 660)
Административные расходы	7	(467 329)	(436 367)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	8	274 616	136 075
Операционная прибыль		1 785 411	1 267 697
Прибыль/(убыток) после налогообложения от выбытия компаний Группы	3	20 785	(34 621)
Финансовые доходы	9	120 090	169 888
Финансовые расходы	9	(1 135 196)	(581 914)
Прибыль до налогообложения		791 090	821 050
Налог на прибыль	11	(271 869)	(204 959)
Прибыль отчетного периода		519 221	616 091
Итого совокупный доход		519 221	616 091
Прибыль/(убыток) за год, относящийся к:			
Собственникам		539 717	641 703
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(20 496)	(25 612)
		519 221	616 091
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Собственникам		539 717	641 703
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(20 496)	(25 612)
		519 221	616 091

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 июня 2022г.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы	10	245 626	140 424
Инвестиционная недвижимость	10	472 264	11 681
Займы выданные	12	14 262	67 190
Отложенные налоговые активы	11	468 733	454 017
Итого внеоборотные активы		1 200 885	673 312
Оборотные активы			
Запасы	13	7 813 331	5 258 463
Денежные средства, ограниченные в использовании	16	5 288 219	2 627 798
Займы выданные	12	298 828	342 692
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	4 329 714	4 592 904
Переплата по налогу на прибыль		77 143	16 869
Денежные средства и их эквиваленты	15	854 495	95 909
Итого оборотные активы		18 661 730	12 934 635
ИТОГО АКТИВЫ		19 862 615	13 607 947
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль		2 514 173	2 178 763
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		2 514 183	2 178 773
Неконтролирующая доля участия	18	(64 240)	(15 681)
Итого собственный капитал		2 449 943	2 163 092
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	15 068 019	6 500 856
Отложенный доход	22	-	301 111
Отложенные налоговые обязательства	11	41 885	65 367
Итого долгосрочные обязательства		15 109 904	6 867 334
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	1 460 702	2 415 745
Кредиты и займы	20	722 910	1 686 545
Налог на прибыль к уплате		116 799	172 169
Обязательства по опционам	21	-	21 796
Резервы предстоящих расходов	23	2 357	281 266
Итого краткосрочные обязательства		2 302 768	4 577 521
Итого обязательства		17 412 672	11 444 855
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		19 862 615	13 607 947

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 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
1 января 2021 года	10	2 178 763	2 178 773	(15 681)	2 163 092
Прибыль/ (убыток) отчетного периода	-	539 717	539 717	(20 496)	519 221
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	539 717	539 717	(20 496)	519 221
Приобретение контроля в компаниях Группы	-	-	-	(9)	(9)
Выбытие контроля над компанией Группы	-	-	-	(141)	(141)
Убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара (Примечание 3)	-	(204 307)	(204 307)	-	(204 307)
Дивиденды	-	-	-	(27 913)	(27 913)
31 декабря 2021 года	10	2 514 173	2 514 183	(64 240)	2 449 943

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
по состоянию на 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2021	2020
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	519 221	616 091
Корректировки:		
Расход по налогу на прибыль	271 869	204 959
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	16 485	18 471
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	(31 163)	(26 901)
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний, нетто	(20 785)	34 621
Финансовые доходы	(120 090)	(169 888)
Финансовые расходы	1 135 196	581 914
Прибыль от покупки дочерней компании	(144 988)	-
(Прибыль)/убыток от обесценения запасов	(23 686)	84 844
(Прибыль)/убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(1 122)	552
Изменения в оборотном капитале:		
(Увеличение)/уменьшение запасов и прочих оборотных активов	(2 826 816)	456 350
Увеличение дебиторской задолженности	(2 453 586)	(2 742 778)
Уменьшение кредиторской задолженности и начислений	(3 960 873)	(1 829 776)
(Уменьшение)/увеличение резервов предстоящих расходов	(278 909)	151 119
Налог на прибыль уплаченный	(434 346)	(219 252)
Проценты уплаченные	(139 143)	(197 184)
Процентные расходы по облигациям	(101 589)	(94 762)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(8 594 325)	(3 131 620)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(486 384)	(857 720)
Возврат займов выданных	427 681	408 203
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(244 382)	(11 240)
Проценты полученные	11 204	21 494
Чистый приток/(отток) денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний, включая движение принадлежащих им денежных средств	89 661	(2 215)
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	(202 220)	(441 478)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	10 047 522	6 455 996
Поступление от размещения облигаций	1 500 000	75 357
Погашение кредитов и займов	(1 646 440)	(2 660 387)
Погашение опционов	(18 044)	(314 212)
Погашение облигаций	(300 000)	(200 000)
Дивиденды выплаченные	(27 913)	(65 000)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	9 555 125	3 291 754
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	758 580	(281 344)
Влияние изменения валютных курсов	6	(6 535)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	95 909	383 788
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	854 495	95 909

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 2021 и 2020 гг. является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2021 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 27 июня 2022 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 года уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса.

Геополитическая ситуация является в высшей степени нестабильной. В 2022 году существенно усилился эффект дополнительных ограничений и санкций в отношении российских компаний и экономики Российской Федерации в целом. На текущий момент возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности. Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность и на каком уровне в конечном итоге стабилизируются показатели финансовых и валютных рынков.

Указанные события ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени. Уровень экономической активности остается пониженным, восстановление экономики тесно связано с сохраняющимися ограничительными мерами.

Руководство Группы проанализировало влияние указанных событий на финансовые показатели Группы, в частности была рассмотрена:

- оценка ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам: для оценки Группа использует в том числе прогнозы макроэкономических показателей, из которых наибольшее влияние на расчет имеют прогнозные показатели инфляции. Руководство Группы проанализировало текущие экономические прогнозы в расчетной модели и пришло к выводу, что они не привели к значительному увеличению ожидаемых кредитных убытков.

Руководство Группы следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы. При этом, руководство Группы уверено, что указанные негативные события не повлияют на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

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) таких компаний 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, их активы и обязательства определяются в соответствии с МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов на дату перехода контроля в пользу Группы и уплаченным вознаграждением признается в капитале Группы отдельно как результат от операций с собственниками Группы.

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 2021 года, составлял 74,29 рубля (31 декабря 2020 года: 73,88 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.

Группа оценивает оценочный резерв под убытки в сумме, равной кредитным убыткам за весь срок, в случае торговой дебиторской задолженности или активов по договору, которые возникают вследствие операций, относящихся к сфере применения IFRS 15, и которые содержат значительный компонент финансирования.

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.

Кредиты и 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 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.

Аренда. В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определённого периода времени в обмен на возмещение.

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды, срок которых не превышает 12 месяцев, и аренды активов с низкой стоимостью. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

Активы в форме права пользования. Группа признаёт активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесённые первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведённые на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств.

Обязательства по аренде. На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведённой стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как

ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчёта приведённой стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заёмных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива. Процентные расходы по аренде отражаются в составе финансовых расходов.

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 возникают вследствие 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.

Отложенные налоговые активы в части налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, признаются в той мере, в какой дочерние организации Группы имеют достаточные налогооблагаемые временные разницы или существуют убедительные доказательства того, что будет получена достаточная сумма налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые убытки. Непризнанные отложенные налоговые активы в части налоговых убытков пересматриваются на каждую отчетную дату.

Группа не признает ряд отложенных налоговых активов в части налоговых убытков дочерних организаций, имевшим убытки в прошлых периодах. Такие убытки не могут быть использованы для зачета против налогооблагаемого дохода где-либо в рамках Группы. В случае если, ранее убыточные дочерние организации в течение последних лет являются прибыльными и результаты налогового планирования указывают на возможность возмещения ранее накопленных налоговых убытков в ближайшем будущем, Группа восстанавливает такие ранее не признанные налоговые активы.

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.

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 оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Перечисленные ниже поправки к стандартам, применимые к деятельности Группы, стали обязательными с 1 января 2021 года, но не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

Реформа базовой процентной ставки (IBOR) - поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 - Этап 2 (выпущены 27 августа 2020 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 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, в соответствии с поправкой, выпущенной 31 марта 2021 года, был продлен срок действия освобождения с 30 июня 2021 года по 30 июня 2022 года).

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, применимых к деятельности Группы, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Утвержденные для применения в Российской Федерации:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 года Поправками к МСФО (IFRS) 17, выпущенными 25 июня 2020 года).

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 года Поправками к МСФО (IAS) 1, выпущенными 15 июля 2020 года).

Не утвержденные для применения в Российской Федерации:

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры - стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» - поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 (выпущены 14 мая 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты).

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции - Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Данные новые стандарты и разъяснения и поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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 кредитным 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 консолидированной 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 консолидированной 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 была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение 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.

В отчетном и предыдущем отчетном периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным ввиду перехода Группы на заключение договоров долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающих расчеты с использованием эскроу-счетов. Руководство Группы проанализировало различные сценарии возможного воздействия указанного перехода на ДДУ на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

денежных средств на счетах эскроу (Примечание 16). Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

3. Дочерние компании

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

		Доля владения	
		31 декабря 2021	31 декабря 2020
1	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТАЛАН»*	24%	24%
2	ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	79,35%	79,35%
3	ООО «СЗ «РЕСУРС-БИЛДИНГ»	100%	100%
4	ООО «СЗ «СК «НОВЫЙ ЦЕНТР»	100%	100%
5	ООО «СЗ «ТАЛАН-ПЕРМЬ»	100,00%	99,99%
6	ООО «СЗ «ТАЛАН-НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ»	100,00%	99,99%
7	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»	100,00%	99,99%
8	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	100%	100%
9	ООО «СЗ «ТАЛАН-УФА»	100%	100%
10	ООО «СЗ «ТАЛАН-ХАБАРОВСК»	100%	100%
11	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»	100%	100%
12	ООО «СЗ «ТАЛАН-НИЖНИЙ НОВГОРОД»	-	100%
13	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-6»	-	100%
14	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	100%	100%
15	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-5»	100%	100%
16	ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»	100%	100%
17	ООО «СЗ «ТАЛАН-ВЛАДИВОСТОК»	100%	100%
18	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-10»	-	100%
19	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-11»	100%	100%
20	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-12»	100%	100%
21	ООО «СЗ «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК»	100%	100%
22	ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ», ранее ООО «БАШИНДУСТРИЯ - НЕДВИЖИМОСТЬ»	51%	100%
23	ООО «СЗ «ТАЛАН-Нижевартовск»	100%	100%
24	ООО «СЗ «Талан Регион -14»	100%	100%
25	ООО «СЗ «Талан Регион -15»	100%	100%
26	ООО «СЗ «Талан Регион -16»	100%	100%
27	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	100%	100%
28	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-17»	99,999%	99,999%
29	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-18»	100,00%	99,98%
30	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»	51%	51%
31	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32»	99,99%	99,99%
32	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33»	99,99%	99,99%
33	ООО «Зеленая долина»	100%	-
34	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	100%	-
35	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-43»	100%	-
36	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-44»	100%	-
37	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»	100%	-
38	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-36»	100%	-
39	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-9»	100%	-
40	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-30»	100%	-
41	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-26»	100%	-
42	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-27»	100%	-
43	ООО ТАЛАН-РЕГИОН-13	100%	-
44	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-19»	100%	-
45	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-20»	100%	-
46	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-22»	100%	-
47	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-23»	100%	-
48	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	90%	-
49	ООО СЗ РИОНИ	100%	-
50	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-31»	100%	-
51	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	100%	-

(*) 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 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Приобретения дочерних компаний в 2021 году. В 2021 году Группа приобрела ряд компаний и дополнительных долей в компаниях, ранее находившихся под контролем конечного бенефициара Группы. Часть компаний являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости. Результат от приобретения указанных компаний был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как Убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара в сумме 204 307 тыс. руб. в составе капитала.

Ниже представлено распределение совокупной стоимости приобретения указанных компаний на справедливую стоимость приобретенных активов и обязательств:

Денежные средства и их эквиваленты	4 014
Денежные средства, ограниченные в использовании	1 024 575
Запасы	2 134 031
Финансовые вложения	21 124
Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС	1 029 299
Внеоборотные активы	47 902
Итого активы	4 260 945
Краткосрочные обязательства	(2 425 069)
Долгосрочные обязательства	(2 040 044)
Итого обязательства	(4 465 113)
Итого идентифицируемые чистые активы приобретаемых компаний по справедливой стоимости	(204 168)
Справедливая стоимость переданного возмещения в денежной форме	(139)
Итого убыток от приобретения	(204 307)

В 2021 году Группа также выкупила неконтролирующие доли в компаниях

ООО «СЗ «ТАЛАН-ПЕРМЬ»; ООО «СЗ «ТАЛАН-НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ»; ООО «СЗ «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»; ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-18». Общая сумма покупки указанных компаний составила 40 тыс. руб.

Также в 2021 году Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Зеленая долина». На начало отчетного периода у Группы по задолженности этой компании был сформирован резерв под обесценение финансовых активов на сумму 317 064 тыс. руб. В результате от сделки признана прибыль 144 988 тыс. руб.

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

Денежные средства и их эквиваленты	42
Запасы	167 047
Торговая и прочая дебиторская задолженность	382 465
Внеоборотные активы	15 727
Итого активы	565 281
Краткосрочные обязательства	(508 975)
Долгосрочные обязательства	(223 872)
Итого обязательства	(732 847)
Итого идентифицируемые чистые активы приобретенной компании по справедливой стоимости	(167 566)
Справедливая стоимость переданного возмещения в денежной форме	(4 510)
Взаимозачет обязательств	317 064
Итого доход от выгодного приобретения	144 988

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В 2021 году Группа приобрела 40% долей в компании ООО «Сторойприоритет». Стоимость приобретения составила 8 тыс. руб. На 31.12.2021 чистые активы ООО «Сторойприоритет» отрицательные, убыток от приобретения в сумме 8 тыс. руб. признан в прочих расходах.

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. 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.

Выбытие дочерних компаний

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.

В августе 2021 года Группа осуществила продажу 100% доли в дочерней компании ООО «СЗ «ТАЛАН-НИЖНИЙ НОВГОРОД» за вознаграждение в сумме 69 776 тыс. руб. Прибыли и убытки выбывшей дочерней компании были включены в консолидированную финансовую отчетность до даты потери контроля. Чистые активы на дату выбытия составили 60 755 тыс. руб. Прибыль Группы от выбытия дочерней компании составила 9 021 тыс. руб.

В августе 2021 года Группа осуществила продажу 100% доли в дочерней компании ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-6» за вознаграждение в сумме 50 224 тыс. руб. Прибыли и убытки выбывшей дочерней компании были включены в консолидированную финансовую отчетность до даты потери контроля. Чистые активы на дату выбытия составили 27 299 тыс. руб. Прибыль Группы от выбытия дочерней компании составила 22 925 тыс. руб.

В сентябре 2021 года Группа осуществила продажу 100% доли в дочерней компании ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-10» за вознаграждение в сумме 4 131 тыс. руб. Прибыли и убытки выбывшей дочерней компании были включены в консолидированную финансовую отчетность до даты потери контроля. Чистые активы на дату выбытия составили 15 293 тыс. руб. Убыток Группы от выбытия дочерней компании составил 11 162 тыс. руб.

В 2021 году произошло изменение владения по компании ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ», ранее ООО «БАШИНДУСТРИЯ - НЕДВИЖИМОСТЬ». Группа реализовала 49% указанной компании третьим лицам за 5 тыс. руб.

4. Выручка

	2021	2020
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	5 918 191	9 157 739
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	874 311	383 997
Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду	3 100	1 558
Прочая реализация	18 369	6 197
Итого выручка	6 813 971	9 549 491
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	5 921 291	9 159 297
В определенный момент времени	892 680	390 194
Итого выручка	6 813 971	9 549 491

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке от реализации недвижимости по ДДУ за 2021 год, составила 240 328 тыс. руб. (за 2020 год - 174 575 тыс. руб.) Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2021 году, на основе процентных ставок от 8,50 % до 11,30 % (в 2020 году - 9,80 % - 10,00 %).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1 %.

5. Себестоимость

	2021	2020
Себестоимость строительства недвижимости	3 974 440	6 938 922
Себестоимость недвижимости, приобретенной для перепродажи	490 360	390 590
Расходы по вознаграждению работников	49 624	39 154
Резерв на завершение строительства	4 309	175 933
Страхование	2 237	6 124
Амортизация объектов основных средств и инвестиционной недвижимости	690	852
Обесценение запасов	(23 686)	84 844
Прочее	73 542	44 423
Итого себестоимость	4 571 516	7 680 842

6. Коммерческие расходы

	2021	2020
Риэлторские услуги	129 358	158 122
Расходы на рекламу	72 055	82 014
Расходы по вознаграждению работников	53 639	47 275
Прочее	9 279	13 249
Итого коммерческие расходы	264 331	300 660

7. Административные расходы

	2021	2020
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	278 540	250 506
Информационно-консультационные услуги	33 671	12 449
Расходы по аренде	24 461	29 524
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15 795	17 619
Аудиторские, юридические и прочие профессиональные услуги	14 381	11 118
Материалы	11 584	12 510
Налоги, за исключением налога на прибыль	11 303	11 303
Банковские услуги	9 533	23 100
Расходы на оплату коммунальных услуг	8 178	18 364
Ремонт и техническое обслуживание	5 916	10 737
Командировочные и представительские расходы	5 717	6 980
Расходы на связь	4 921	4 906
Прочее	43 329	27 251
Итого административные расходы	467 329	436 367

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2021	2020
Доходы/(расходы) от реализации и выбытия прочих запасов	297 028	(9 248)
Прибыль от покупки дочерней компании (см. Примечание 3)	144 988	-
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	31 163	26 901
Уступка прав требования	18 928	73 904
Доходы/(расходы) от реализации и выбытия внеоборотных активов	1 122	(552)
Списание торговой и прочей дебиторской задолженности	(3 021)	(3 218)
Расходы прошлых лет	(4 224)	(2 805)
Благотворительность	(38 141)	(6 905)
Расходы по штрафам, пеням по договорам	(69 761)	(11 273)
Расходы по нереализованным проектам	(103 934)	-
Прочие доходы	468	69 271
Итого прочие операционные доходы, нетто	274 616	136 075

9. Финансовые доходы и расходы

	2021	2020
Финансовые доходы		
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	69 160	63 694
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	36 818	89 789
Процентный доход по банковским депозитам и займам	6 052	12 655
Чистый доход от курсовых разниц	6	-
Прочие финансовые доходы	8 054	3 750
Итого финансовые доходы	120 090	169 888

	2021	2020
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(551 837)	(228 514)
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	(358 596)	(167 624)
Процентные расходы по облигациям	(110 129)	(89 162)
Влияние дисконтирования по финансовым активам	(403)	(1 182)
Начисление процентов по обязательствам (эффект дисконтирования)	-	(87 729)
Чистый расход от курсовых разниц	-	(6 536)
Прочие финансовые расходы	(114 231)	(1 167)
Итого финансовые расходы	(1 135 196)	(581 914)

В 2021 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования составил 344 532 тыс. руб. (за 2020 год - 146 031 тыс. руб.)

В 2020 и 2021 гг. проценты в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства) не капитализировались.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Основные средства	190 054	112 922
Нематериальные активы	55 572	27 502
Итого	245 626	140 424

Ниже представлена расшифровка основных средств по группам:

	Здания и сооруже- ния	Машины и обору- дование	Офисное обору- дование	Мебель и встраивае- мые предметы	Прочие	Незавер- шенное строи- тельство	Активы в форме права пользования	Итого
31.12.2019	28 948	9 949	5 397	5 155	1 588	303	52 081	103 421
Поступления	1 804	1 739	1 052	518	3 378	91	46 573	55 155
Поступления от приобретения новых дочерних предприятий	2 133	-	-	-	-	-	-	2 133
Выбытия	(3 908)	(4 574)	(143)	(364)	(152)	(165)	(9 176)	(18 482)
Начисление амортизации	(5 931)	(278)	(3 031)	(1 807)	(1 299)	-	(16 959)	(29 305)
Рекласс по группам	4 119	(3 526)	(943)	(349)	699	-	-	-
31.12.2020	27 165	3 310	2 332	3 153	4 214	229	72 519	112 922
Поступления	18 555	6 005	1 795	-	757	-	102 563	129 675
Поступления от приобретения новых дочерних предприятий	13 866	645	460	111	120	-	-	15 202
Выбытия	(2 372)	(525)	(38)	(146)	(1 327)	(229)	(29 953)	(34 590)
Начисление амортизации	(6 623)	(1 407)	(1 871)	(1 251)	(1 701)	-	(20 302)	(33 155)
31.12.2021	50 591	8 028	2 678	1 867	2 063	-	124 827	190 054

В составе активов в форме права пользования находятся земельные участки под застройку жилой недвижимости на продажу, офисные помещения и прочая нежилая недвижимость.

По состоянию на 31 декабря 2021 года основные средства, переданные в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, полученных Группой, отсутствуют (по состоянию на 31 декабря 2020 года сумма основных средств, переданных в залог составляла 4 420 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.

Ниже представлена расшифровка инвестиционной недвижимости:

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие	Итого
31.12.2019	2 269	-	-	3 206	5 475
Поступления	-	7 716	-	459	8 175
Выбытие связанное с выбытием дочерних компаний	-	-	-	(1 754)	(1 754)
Начисление амортизации	-	(107)	-	(108)	(215)
31.12.2020	2 269	7 609	-	1 803	11 681
Поступления	-	457 795	3 631	-	461 426
Начисление амортизации	-	(570)	(163)	(110)	(843)
31.12.2021	2 269	464 834	3 468	1 693	472 264

В декабре 2021 года Группа приобрела недвижимое имущество (гостиничный комплекс) для сдачи в аренду в г. Сочи.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости существенно не отличается от балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

11. Налог на прибыль

	2021	2020
Текущий налог на прибыль	282 544	297 423
Отложенные налоги	(10 675)	(92 464)
Итого расход по налогу на прибыль	271 869	204 959

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:

	2021	2020
Прибыль до налогообложения	791 090	821 050
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	158 218	164 210
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	113 651	40 749
Итого расход по налогу на прибыль	271 869	204 959

В составе расходов не уменьшающих налогооблагаемую базу находятся: расходы по нереализованным проектам, санкции налоговых и других государственных органов, расходы на благотворительность, результат от приобретения дочерней компании и прочие расходы.

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 и налоговых обязательств. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

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

	2021	2020
По состоянию на 1 января	388 650	296 774
Прочие изменения	27 523	(588)
Расход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10 675	92 464
По состоянию на 31 декабря	426 848	388 650

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	01.01.2020	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2020	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2021
Отложенные налоговые активы							
Нематериальные активы	302	(117)	-	185	(77)	-	108
Основные средства	1 415	677	-	2 092	(129)	-	1 963
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	-	5 556	-	-	5 556
Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 210	16 533	(856)	46 887	(36 109)	1 298	12 076
Займы выданные	102 150	(12 623)	-	89 527	(51 720)	-	37 807
Запасы	2 756 904	196 047	-	2 952 951	(2 188 555)	-	764 396
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	284 549	64 516	81	349 146	64 453	25 817	439 416
Резервы предстоящих расходов	20 804	32 854	-	53 658	(38 634)	41	15 065
Торговая и прочая кредиторская задолженность	136 198	19 746	-	155 944	(33 820)	-	122 124
Кредиты и займы	976	6 850	-	7 826	(5 643)	-	2 183
Прочие обязательства	12 365	(11 385)	-	980	14 592	506	16 078
Итого отложенные налоговые активы	3 352 429	313 098	(775)	3 664 752	(2 275 642)	27 662	1 416 772
Зачет по налогу	(2 951 862)	(258 873)	-	(3 210 735)	2 262 696	-	(948 039)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	400 567	54 225	(775)	454 017	(12 945)	27 662	468 733
Отложенные налоговые обязательства							
Основные средства	(1 240)	254	186	(800)	127	(124)	(797)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(49 717)	(197 529)	-	(247 246)	(426 404)	-	(673 650)
Запасы	(203 690)	14 411	-	(189 279)	183 787	(8)	(5 500)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 801 008)	3 663	-	(2 797 345)	2 597 923	-	(199 422)
Кредиты и займы	-	-	-	-	(110 555)	-	(110 555)
Прочие обязательства	-	(41 432)	-	(41 432)	41 438	(6)	-
Итого отложенные налоговые обязательства	(3 055 655)	(220 633)	186	(3 276 102)	2 286 316	(138)	(989 924)
Зачет по налогу	2 951 862	258 873	-	3 210 735	(2 262 696)	-	948 039
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(103 793)	38 240	186	(65 367)	23 620	(138)	(41 885)

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

12. Займы выданные

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Займы выданные	357 448	582 477
Векселя	9 018	121 614
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(53 376)	(294 209)
Итого займы выданные	313 090	409 882
Краткосрочные	298 828	342 692
Долгосрочные	14 262	67 190

Векселя включают краткосрочные векселя в сумме 9 018 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 года (по состоянию на 31 декабря 2020 года включали долгосрочные векселя в сумме 44 051 тыс. руб.) полученные от ПАО «Сбербанк», в том числе переданные в залог в обеспечение кредита на сумму 7 000 тыс. руб., предоставленного Группе по состоянию на 31 декабря 2021 (Примечание 20).

Также по состоянию на 31 декабря 2020 года векселя в сумме 23 139 тыс. руб. включали векселя, 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:

	2021	2020
Резерв на 1 января	294 209	353 913
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	7 114	41 207
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(229 334)	(20 362)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(18 613)	(80 549)
Резерв на 31 декабря	53 376	294 209

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 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	34 601	0%, 0,19%, 0,24%, 0,36%	34 601	-	-	(987)	33 614
- просроченные на 180-360 дней	56	0%	56	-	-	-	56
- просроченные на срок более 360 дней	31 628	0%, 100%	11 166	-	20 462	(31 606)	22
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	51 961	16,11%, 30,98%, 97,93%, 100%	46 083	-	5 878	(20 072)	31 889
- просроченные на срок менее 30 дней	215	0%	215	-	-	-	215
- просроченные на 30-180 дней	1 081	0%, 97,93, 100%%	1 081	-	-	(261)	820
- просроченные на 180-360 дней	122	0%, 100%	122	-	-	(122)	-
- просроченные на срок более 360 дней	324	0%, 100%	-	-	324	(324)	-
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	233	0,19%	233	-	-	-	233
Векселя:							
- непросроченные	6 747	0,04%	6 747	-	-	(3)	6 744
- просроченные на 30-180 дней	2 271	0,04%	2 271	-	-	(1)	2 270
Займы выданные конечному бенефициару:							

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 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
- непросроченные	237 227	0%	237 227	-	-	-	237 227
Итого займы выданные	366 466		339 802	-	26 664	(53 376)	313 090

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 от 30-180 дней	86	0% и 100%	86	-	-	(2)	84
- 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 30-180 дней	6	-	6	-	-	-	6
- просроченные на срок более 360 дней	74 291	100,00%	203	-	74 088	(74 088)	203
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	12 105	3,55%	12 105	-	-	(429)	11 676
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
Итого займы выданные	704 091		556 109	-	147 982	(294 209)	409 882

По состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021	31 декабря 2020
Займы выданные	8%	7%
Векселя	2%	4%

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Запасы

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	7 022 570	4 396 715
Готовые объекты жилой недвижимости	509 105	119 358
Готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи	232 345	555 406
Авансы, выданные под объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	51 517	341 298
Прочие запасы	131 388	2 966
Итого запасы	7 946 925	5 415 743
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(133 594)	(157 280)
Итого запасы	7 813 331	5 258 463

В составе прочих запасов находятся объекты недвижимости и строительные материалы, которые будут использованы в ходе дальнейшего строительства.

По состоянию на 31 декабря 2021 года часть объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, балансовой стоимостью 759 927 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2020 года - 577 584 тыс. руб.) находится в залоге у продавца до момента погашения долга Группы перед продавцом (Примечание 20).

По состоянию на 31 декабря 2021 года в залоге по кредитным соглашениям Группы находятся готовые объекты жилой недвижимости стоимостью 20 140 тыс.руб. (на 31 декабря 2020 года в залоге находились готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для дальнейшей перепродажи стоимостью - 361 902 тыс. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2021 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой, составила 4 478 188 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2020 года - 1 531 268 тыс. руб.) (Примечание 20).

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	2 074 796	2 497 629
Прочая дебиторская задолженность	313 454	558 315
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	(68 158)	(149 688)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	1 977 096	1 734 001
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	42 437	22 849
Резервы по авансам выданным	(9 911)	(70 202)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	4 329 714	4 592 904

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по ДДУ.

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2021	2020
Резерв на 1 января	149 688	141 744
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	28 616	52 174
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(61 866)	(4 497)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(48 280)	(39 733)
Резерв на 31 декабря	68 158	149 688

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 2021:					
Общая валовая балансовая стоимость	2 250 792	10 229	3 854	123 375	2 388 250
Ожидаемые кредитные убытки	10 610	4 299	202	53 047	68 158
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

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	695 000	-
Денежные средства на банковских счетах в рублях	158 487	94 907
Денежные средства на банковских счетах в валюте	1 008	-
Краткосрочные банковские депозиты в валюте	-	1 002
Итого денежные средства и их эквиваленты	854 495	95 909

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 2021 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 4 911 038 тыс. руб. (31 декабря 2020 года 3 638 186 тыс. руб.).

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 с использованием счетов эскроу.

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Аккредитив	5 288 219	2 621 288
Залоговый счет по банковскому кредиту от АО «Банк ДОМ.РФ»	-	6 510
Итого денежные средства, ограниченные в использовании	5 288 219	2 627 798

17. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2020 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 отсутствует решение о выходе участников 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 участникам Компании в размере 65 000 тыс. руб. В 2021 году Материнская компания дивиденды не начисляла и не выплачивала.

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 «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-21»	ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2021 года (%)	76%	20,65%	49,00%	49,00%		
на 31 декабря 2021 года:						
Активы	86 634	260 486	336 767	199 822		
Обязательства	(376 080)	(274 037)	(18 586)	(199 081)		
Чистые активы	(289 446)	(13 551)	318 181	741		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(219 979)	(2 798)	155 918	363	2 256	(64 240)
за 2021 год:						
Выручка	166 280	68 563	(821)	(242 223)		
Чистая прибыль / (убыток)	(43 271)	51 725	1 380	2 618		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(32 886)	10 681	676	1 283	(250)	(20 496)
<i>Движение денежных средств:</i>						
от операционной деятельности	(14 287)	(239 508)	(8 980)	582		
от инвестиционной деятельности	(5 222)	(9 025)	-	-		
от финансовой деятельности	(18 055)	(25 601)	-	-		
Чистое изменение денежных средств	(37 564)	(274 134)	(8 980)	582		

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	ООО «УК «Талан»	ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2020 года (%)	76%	20,65%	49,00%		
на 31 декабря 2020 года:					
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 за 2020 год:	(187 076)	15 971	155 242	182	(15 681)
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)
Движение денежных средств:					
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)		

19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	735 402	722 389
Прочая кредиторская задолженность	32 375	228 370
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	547 100	108 947
Авансы полученные	71 264	1 347 937
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	45 504	7 744
Задолженность перед персоналом по оплате труда	29 057	358
	1 460 702	2 415 745

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

	2021	2020
По состоянию на 1 января	1 347 937	3 104 420
Поступление денежных средств от покупателей	4 641 518	7 313 527
Начисление процентов по обязательствам (эффект дисконтирования)	-	87 729
Признание выручки	(5 918 191)	(9 157 739)
По состоянию на 31 декабря	71 264	1 347 937

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

20. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты долгосрочные	переменная	11 365 905	4 719 217
Займы полученные	1,0% - 16%	2 095 619	1 218 803
Облигационный займ	10,5% - 15%	1 500 000	500 000
Обязательства по аренде		106 495	62 836
Итого долгосрочные кредиты и займы		15 068 019	6 500 856
Краткосрочные кредиты и займы			
Облигационный займ	15%	530 890	322 350
Займы полученные	3% - 11,5%	165 652	425 758
Обязательства по аренде		26 043	17 572
Банковские кредиты	переменная	325	920 865
Итого краткосрочные кредиты и займы		722 910	1 686 545
Итого кредиты и займы		15 790 929	8 187 401

В апреле 2019 года Группа разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 15% годовых на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. с погашением 20% до 23 апреля 2020 года, 30% до 22 апреля 2021 года, 50% до 21 апреля 2022 года.

В марте 2021 года Группа разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 10,5% годовых на общую сумму 500 000 тыс. руб., с погашением 40% от номинальной стоимости до 13 сентября 2023 года, по 30 % до 13 декабря 2023 и 13 марта 2024 года.

В ноябре 2021 года Группа разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 13% годовых на общую сумму 1 000 000 тыс. руб., срок погашения облигаций 19.05 2025. Погашение 15% до 20 мая 2024 года, 20% до 19 августа 2024 года, 25% до 18 ноября 2024 года, 20% до 17 февраля 2025 и 19 мая 2025 года.

В 2020 - 2021 гг. 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 2021 года задолженность по данным соглашениям составила 11 620 903 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года - 5 699 570 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 20 216 244 тыс. руб., (на 31 декабря 2020 года 10 371 820 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма заемных средств, недополученных по сравнению с условиями кредитных договоров, заключенными с банками составила 10 609 324 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 2021	31 декабря 2020
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	5 238 255	2 470 754
Финансовые вложения	649 872	-
Векселя	7 000	50 000
Денежные средства	-	6 510
Основные средства	-	4 420
Инвестиционная недвижимость	-	1 344

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

21. Обязательства по опционам

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Краткосрочные обязательства по опционам	-	21 796
	-	21 796

Изменение обязательств по опционам за отчетный период представлено следующим образом:

	2021	2020
По состоянию на 1 января	21 796	478 612
Денежные потоки:		
Проценты уплаченные	(4 311)	(46 199)
Погашение опционов	(18 044)	(314 212)
Неденежные потоки:		
Проценты, начисленные за период	559	2 825
Взаимозачеты	-	(99 230)
По состоянию на 31 декабря	-	21 796

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 2020	16 845	264 421	281 266
Рекласс в строку Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16 845)	-	(16 845)
Резервы, созданные в течение года	-	4 309	4 309
Резервы, использованные в течение года	-	(266 373)	(266 374)
31 декабря 2021	-	2 357	2 357
	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.

В 2021 году резерв на завершение строительства был использован по завершенным объектам.

На конец отчетного периода у Группы отсутствуют обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, которые не будут передаваться в общедолевую собственность.

Обязательства по оплате отпусков перенесены в торговую и прочую кредиторскую задолженность, сравнительная информация не пересчитывалась.

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.

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2021	2020
Реализация товаров и оказание услуг	22 553	189 201
Компании под общим контролем	22 045	185 837
Прочие связанные стороны	508	3 364
Приобретение товаров и услуг	32 419	156 369
Конечный бенефициар Группы	527	422
Компании под общим контролем	30 681	154 716
Прочие связанные стороны	1 211	1 231
Прочие доходы	345	25 611
Конечный бенефициар Группы	-	45
Компании под общим контролем	10	-
Прочие связанные стороны	335	25 566
Прочие расходы	1 503	4 865
Конечный бенефициар Группы	-	17
Компании под общим контролем	48	4 784
Прочие связанные стороны	1 455	64
Финансовые расходы	8 324	7 123
Конечный бенефициар Группы	427	1 289
Компании под общим контролем	3 339	1 106
Прочие связанные стороны	4 558	4 728
Финансовые доходы	51 949	55 178
Конечный бенефициар Группы	7 970	12 891
Компании под общим контролем	26 722	15 182
Прочие связанные стороны	17 257	27 105

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Авансы, выданные	301 073	328 718
Компании под общим контролем	85 278	277 375
Прочие связанные стороны	215 795	51 343
Торговая и прочая дебиторская задолженность	453 943	729 875
Компании под общим контролем	2 642	686 140
Прочие связанные стороны	451 301	43 735
Займы выданные	293 034	290 401
Конечный бенефициар Группы	281 277	273 307
Компании под общим контролем	51	-
Прочие связанные стороны	11 706	17 094

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Кредиты и займы	165 375	194 810
Конечный бенефициар Группы	9 912	27 538
Компании под общим контролем	29 241	59 156
Прочие связанные стороны	126 222	108 116
Торговая и прочая кредиторская задолженность	75 984	339 814
Конечный бенефициар Группы	21	-
Компании под общим контролем	44 306	302 911
Прочие связанные стороны	31 657	36 903

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2021 год составило 12 309 тыс. руб. (за 2020 год - 10 399 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 2021	31 декабря 2020
Финансовые активы		
Денежные средства, ограниченные в использовании	5 288 219	2 627 798
Займы и дебиторская задолженность, учитываемые по амортизированной стоимости	2 633 182	3 316 138
Денежные средства и их эквиваленты	854 495	95 909
Итого	8 775 896	6 039 845

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые обязательства		
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	(16 558 706)	(9 138 160)
Обязательства по опционам	-	(21 796)
Итого	(16 558 706)	(9 159 956)

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 котируемая 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.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2021 и 2020 гг. 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.

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 следующих банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2021	31 декабря 2020
АО «Банк ГПБ»	AA+	575 000	-
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	AA	233 334	80 032
ПАО «Сбербанк»	AAA	38 287	7 364
АО «Банк ДОМ.РФ»	BBB	6 758	3 404
ПАО «Банк ВТБ»	AAA	569	3 089
Прочие	нет данных	547	2 020
Итого		854 495	95 909

Денежные средства, ограниченные в использовании по состоянию на отчетную дату размещены в следующих банках:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2021	31 декабря 2020
ПАО «Сбербанк» (аккредитив)	AAA	5 288 219	2 621 288
Залоговый счет по банковскому кредиту от АО «Банк ДОМ.РФ»	BBB	-	6 510
Итого		5 288 219	2 627 798

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2021	31 декабря 2020
Денежные средства, ограниченные в использовании	5 288 219	2 627 798
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 320 092	2 906 256
Денежные средства в банках	854 495	95 909
Займы выданные	313 090	409 882
Итого	8 775 896	6 039 845

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 переменную процентную ставку. Данный риск управляется Группой посредством подходящего сочетания займов с фиксированной и переменной 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.

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

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые обязательства с переменной процентной ставкой	11 366 230	5 640 082

В приведенной ниже таблице показана чувствительность собственного капитала и прибыли Группы к возможному росту или снижению переменных 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	
	2021	2020	2021	2020
Влияние изменения процентной ставки	90 930	45 121	113 662	56 401

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.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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	Более 5 лет
31 декабря 2021 года						
Кредиты и займы	15 658 391	16 146 654	818 266	7 589 209	7 739 179	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	767 777	767 777	767 777	-	-	-
Обязательства по аренде	132 538	160 851	34 435	26 095	58 919	41 402
	16 558 706	17 075 282	1 620 478	7 615 303	7 798 098	41 402

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2020 года						
Кредиты и займы	8 106 993	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	-	-	-
Обязательства по аренде	80 408	100 786	22 734	21 701	24 844	31 508
	9 159 956	10 642 146	2 719 786	2 813 411	5 077 441	31 508

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.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные кредиты и займы	15 068 019	6 500 856
Краткосрочные кредиты и займы	722 910	1 686 545
Денежные средства и их эквиваленты	(854 495)	(95 909)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(5 288 219)	(2 627 798)
Чистый долг	9 648 215	5 463 694
Капитал	2 449 943	2 163 092
Итого скорректированный капитал	12 098 158	7 626 786
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	80%	72%

27. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

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

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты	Опционы	Итого
На 1 января 2021 года	8 187 401	21 796	8 209 197
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов	10 047 522	-	10 047 522
Погашение кредитов	(1 646 440)	-	(1 646 440)
Поступление от размещения облигаций	1 500 000	-	1 500 000
Погашение облигаций	(300 000)	-	(300 000)
Погашение опционов	-	(18 044)	(18 044)
Проценты уплаченные	(134 831)	(4 311)	(139 143)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(2 593 737)	-	(2 593 737)
Проценты, начисленные за период	661 407	559	661 966
Признание обязательств по аренде	69 608	-	69 608
На 31 декабря 2021 года	15 790 929	-	15 790 929
	Долгосрочные 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 аренде	39 333	-	39 333
На 31 декабря 2020 года	8 187 401	21 796	8 209 197

28. События после отчетной даты

Привлечение финансирования. С января по июнь 2022 года Группа привлекла внешнее финансирование в виде кредитов и займов от различных финансовых организаций на общую сумму 826 703 тыс. руб.

В апреле 2022 года ООО «ТАЛАН-ФИНАНС» произведено полное погашение биржевых облигаций с регистрационным номером выпуска 4B02-01-00416-R-001P ISIN RU000A100AA4 в размере 500 000 тыс. руб. и выплатой 11 и 12 купона на сумму 37 400 тыс. руб.

Предоставление займов. Группа выдала краткосрочные займы на сумму 320 829 тыс. руб., в том числе связанным сторонам на сумму 178 559 тыс. руб. и конечному бенефициару на сумму 16 669 тыс. руб. Были погашены ранее выданные займы на сумму 300 630 тыс. руб. (в т.ч. связанными сторонами на сумму 91 208 тыс. руб. и конечным бенефициаром 76 023 тыс. руб.).

Приобретение дочерних обществ. В феврале 2022 года Группа приобрела у конечного бенефициара 100% долей участия в компании ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-29» и 10% долей участия в компании ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-РЕГИОН-24» (увеличив долю владения до 100%).

Геополитическая обстановка. В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, компаний, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Группа расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Группы производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

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 2021	31 декабря 2020
Кредиты и займы	20	15 790 929	8 187 401
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(854 495)	(95 909)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании	16		
		(5 288 219)	(2 627 798)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(4 911 038)	(3 638 186)

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)

4 737 177	1 825 508
------------------	------------------

(*) 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.

	2021	2020
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период до налогообложения	519 221	616 091
Плюс: Амортизация основных средств и нематериальных активов	16 485	18 471
Плюс: Финансовые расходы	1 135 196	581 914
Минус: Финансовые доходы	(120 090)	(169 888)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	271 869	204 959
EBITDA	1 822 681	1 251 547