

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2023 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
40	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 (далее совместно - Группа компаний ТАЛАН), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 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 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы компаний ТАЛАН по состоянию на 31 декабря 2023 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 компаний ТАЛАН в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. 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 компаний ТАЛАН. 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.

Информация в отношении выручки и порядка ее признания раскрыта в примечаниях 2 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ответственность руководства Организации 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 компаний ТАЛАН 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 компаний ТАЛАН, 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 компаний ТАЛАН;
- 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 компаний ТАЛАН 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 компаний ТАЛАН 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 компаний ТАЛАН, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы компаний ТАЛАН. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Организации, 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 руководства Организации, 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 аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006037171, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 01.01.2024 № 2-01/2024-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,
ОРНЗ 12006020340

6 июня 2024 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2023	2022
Выручка	4	18 119 761	13 352 441
Себестоимость	5	(11 407 703)	(8 977 171)
Валовая прибыль		6 712 058	4 375 270
Коммерческие расходы	6	(525 985)	(380 372)
Административные расходы	7	(658 809)	(491 184)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	8	(41 012)	62 239
Операционная прибыль		5 486 252	3 565 953
Финансовые доходы	9	179 507	332 431
Финансовые расходы	9	(3 012 949)	(1 506 851)
Прибыль до налогообложения		2 652 810	2 391 533
Налог на прибыль	11	(666 101)	(547 461)
Прибыль отчетного периода		1 986 709	1 844 072
Итого совокупный доход		1 986 709	1 844 072
Прибыль/(убыток) за год, относящийся к:			
Собственникам		1 998 844	1 836 474
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(12 135)	7 598
		1 986 709	1 844 072
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Собственникам		1 998 844	1 836 474
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(12 135)	7 598
		1 986 709	1 844 072

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 6 июня 2024 г.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы	10	162 163	80 409
Инвестиционная недвижимость	10	59 869	55 610
Активы в форме права пользования		54 199	23 228
Займы выданные	12	2 692	26 000
Отложенные налоговые активы	11	642 997	508 569
Итого внеоборотные активы		921 920	693 816
Оборотные активы			
Запасы	13	16 685 715	10 301 533
Денежные средства, ограниченные в использовании	15	9 719 463	9 316 883
Займы выданные и прочие финансовые активы	12	582 121	286 067
Дебиторская задолженность и авансы выданные	14	15 780 552	15 451 248
Переплата по налогу на прибыль		46 558	81 128
Денежные средства и их эквиваленты	15	1 291 261	388 395
Итого оборотные активы		44 105 670	35 825 254
ИТОГО АКТИВЫ		45 027 590	36 519 070
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	16	10	10
Нераспределенная прибыль		5 882 214	4 245 134
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		5 882 224	4 245 144
Неконтролирующая доля участия	17	(62 350)	(51 500)
Итого собственный капитал		5 819 874	4 193 644
Долгосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность и начисления	18	108 238	-
Кредиты и займы	19	26 718 256	18 616 923
Обязательства по аренде	20	38 380	398 268
Отложенные налоговые обязательства	11	261 090	480 641
Итого долгосрочные обязательства		27 125 964	19 495 832
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность и начисления	18	4 887 083	3 009 360
Кредиты и займы	19	6 482 361	9 335 559
Обязательства по аренде	20	401 298	398 471
Налог на прибыль к уплате		70 452	86 204
Резервы предстоящих расходов	21	240 558	-
Итого краткосрочные обязательства		12 081 752	12 829 594
Итого обязательства		39 207 716	32 325 426
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		45 027 590	36 519 070

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании					
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2022 года	10	2 514 173	2 514 183	(64 240)	2 449 943
Прибыль отчетного периода	-	1 836 474	1 836 474	7 598	1 844 072
Итого совокупный доход за год	-	1 836 474	1 836 474	7 598	1 844 072
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(5 313)	(5 313)	5 142	(171)
Дивиденды	-	(100 200)	(100 200)	-	(100 200)
31 декабря 2022 года	10	4 245 134	4 245 144	(51 500)	4 193 644
1 января 2023 года	10	4 245 134	4 245 144	(51 500)	4 193 644
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-	1 998 844	1 998 844	(12 135)	1 986 709
Итого совокупный доход / (расход) за год	-	1 998 844	1 998 844	(12 135)	1 986 709
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(10 015)	(10 015)	1 285	(8 730)
Дивиденды	-	(351 749)	(351 749)	-	(351 749)
31 декабря 2023 года	10	5 882 214	5 882 224	(62 350)	5 819 874

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2023	2022
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	1 986 709	1 844 072
Корректировки:		
Налог на прибыль	666 101	547 461
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	17 102	17 372
Убыток / (Прибыль) от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	62 928	(181 642)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	(154 457)	(8 458)
Финансовые доходы	(179 507)	(332 431)
Финансовые расходы	3 012 949	1 506 851
Убыток от покупки дочерней компании	-	8 341
Обесценение запасов	36 258	283 010
(Прибыль) / убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(2 887)	165
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(6 532 120)	(2 167 126)
Увеличение дебиторской задолженности	(15 969 103)	(13 478 449)
Увеличение / (уменьшение) кредиторской задолженности и начислений	1 621 662	(2 406 907)
Увеличение / (уменьшение) резервов предстоящих расходов	240 558	(2 357)
Движение денежных средств от операционной деятельности	(15 193 807)	(14 370 098)
Налог на прибыль уплаченный	(1 048 273)	(243 056)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(524 789)	(210 825)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(176 765)	(135 530)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(16 943 634)	(14 959 509)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные и прочие финансовые активы	(992 174)	(556 310)
Возврат займов выданных	855 380	450 795
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(19 519)	(5 650)
Проценты полученные	22 486	28 516
Чистый приток денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний, включая движение принадлежащих им денежных средств	162 100	105
Чистый приток/(отток) денежных средств от инвестиционной деятельности	28 273	(82 544)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	21 756 603	15 952 936
Погашение кредитов и займов	(2 830 823)	(489 616)
Платежи по обязательствам по аренде	(405 804)	(334 107)
Погашение облигаций	(350 000)	(500 000)
Дивиденды выплаченные	(351 749)	(53 260)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	17 818 227	14 575 953
Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	902 866	(466 100)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	388 395	854 495
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	1 291 261	388 395

1. 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 к 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 2023 и 2022 гг. является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2023 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 6 июня 2024 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Правовая, налоговая и нормативная система Российской Федерации продолжает изменяться. Отдельные нормативные акты допускают возможность различных толкований. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Текущая геополитическая ситуация является нестабильной. В 2023 году были введены дополнительные санкции в отношении российских компаний, что может оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

Возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности.

По оценке руководства Группы, ситуация текущей волатильности финансовых и товарных рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам: договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается от российских финансовых институтов. Продолжают сохраняться меры государственной поддержки спроса на объекты жилой недвижимости в форме предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке для определенных категорий заемщиков.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам 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.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

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

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

В отчетном и предыдущем отчетному периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным в связи с тем, что в соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлекаемого финансирования. Руководство Группы проанализировало различные сценарии влияния указанного подхода на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 15). Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

2. 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 находившихся 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.

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

Финансовые активы

Группа классифицирует свои финансовые активы в одну из категорий, указанных ниже, в зависимости от цели приобретения актива.

«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 МСФО (IFRS) 15, и которые содержат значительный компонент финансирования.

Категория Группы «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости» включает торговую и прочую дебиторскую задолженность, а также денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении.

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.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

У Группы имеются долговые ценные бумаги, цель которых достигается как путем удержания данных ценных бумаг для получения предусмотренных договором денежных потоков, так и с намерением их продажи до наступления срока погашения. Договорные условия долговых инструментов обуславливают денежные потоки, которые являются исключительно платежами в счет погашения основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы долга. В момент выбытия сумма, накопленная в резерве, относящемся к оценке по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, реклассифицируется напрямую в прибыль или убыток.

Покупки и продажи финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признаются на дату расчетов, с отнесением изменения справедливой стоимости между датой торгов и датой расчетов на резерв, относящийся к оценке по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовые обязательства

Группа классифицирует финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства», в которую относит: кредиты и займы, торговая и прочая кредиторская 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.

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.

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 передать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы и детские сады;
- Построить за свой счет 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.

Резервы предстоящих расходов. У компаний Группы есть обязательства по оплате расходов на завершение строительства. Расходы на завершение строительства представляют собой расчетную оценку дополнительных расходов по благоустройству, которые предположительно компании Группы понесут после ввода объекта в эксплуатацию. Расходы на завершение строительства отражаются в отчете о финансовом положении в составе резервов предстоящих расходов.

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 запасов в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты.

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.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ), финансируемым 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, проценты по облигациям, амортизация дисконта и банковские комиссии.

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.

Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.

а) Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2023 года

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (включая поправки) (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Раскрытие информации об учетной политике» и Положению о практике МСФО № 2 «Вынесение суждений о существенности» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).

Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года.

Данные изменения и усовершенствования к стандартам не оказали влияния или оказали незначительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

б) Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов и интерпретаций были выпущены Советом по МСФО и вступят в силу в будущих отчетных периодах, и не были досрочно применены Группой. Наиболее значительными из них являются:

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.

Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года.

Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 года.

Операции факторинга кредиторской задолженности - поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 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 кредитными убытками и фактическими убытками по дебиторской задолженности.

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

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

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

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

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

Условные обязательства. По состоянию на дату выпуска настоящей 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.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

3. Дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2023 года в Группу входит 67 компаний (на 31 декабря 2022 года - 56 компаний). Все компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

Перечень основных дочерних компаний Группы представлен ниже:

			Доля владения	
			31 декабря 2023	31 декабря 2022
		Местонахождение		
1	ООО «СЗ «РЕСУРС-БИЛДИНГ»	Ижевск	100%	100%
2	ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»	Ижевск	100%	100%
3	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЕКАТЕРИНБУРГ», (б.ООО «СЗ «Талан Регион -14»)	Ижевск	100%	100%
4	ООО «СЗ «Талан Регион-15»	Ижевск	100%	100%
5	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21»	Ижевск	82,66%	51%
6	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-26»	Ижевск	100%	100%
7	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	Ижевск	100%	100%
8	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	Ижевск	51%	100%
9	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-46»	Ижевск	100%	-
10	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»	Хабаровск	100%	100%
11	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-9»	Хабаровск	100%	100%
12	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-19»	Хабаровск	100%	100%
13	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-20»	Хабаровск	100%	100%
14	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-22»	Хабаровск	100%	100%
15	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-29»	Хабаровск	100%	100%
16	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-18»	Набережные Челны	100%	100%
17	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32»	Набережные Челны	99,99%	99,99%
18	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	Набережные Челны	100%	100%
19	ООО «СЗ РИОНИ»	Набережные Челны	100%	100%
20	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-11»	Уфа	100%	100%
21	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-12»	Уфа	100%	100%
22	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-30»	Уфа	100%	100%
23	ООО «Новые Атланты»	Уфа	-	51%
24	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»	Тюмень	100%	100%
25	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-43»	Тюмень	100%	100%
26	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-38»	Тюмень	100%	100%
27	ООО «СЗ «ТАЛАН-ПЕРМЬ»	Пермь	100%	100%
28	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	Пермь	100%	100%
29	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»	Владивосток	100%	100%
30	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-31»	Владивосток	100%	100%
31	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-41»	Новосибирск	100%	-
32	ООО «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК»	Новосибирск	-	100%
33	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	Тверь	100%	100%
34	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-5»	Краснодарский край	100%	100%
35	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	Ярославль	100%	100%

Также у Группы имеется инвестиция в ассоциированную компанию ООО «СТРОЙПРИОРИТЕТ», доля владения составляет 40%.

Изменения структуры Группы

В 2022-2023 гг. Группа приобретала доли в компаниях, находившихся под контролем конечного бенефициара Группы, а также продавала ему доли в дочерних компаниях. Указанные компании являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости. Результат от указанных операций был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как результат операций по изменению структуры Группы в составе капитала.

Также в указанный период Группа создавала новые компании для ведения своей основной деятельности.

В 2023 году Группа продала третьим лицам 51% долю в дочерней компании ООО «Новые Атланты» и 100% долю в дочерней компании ООО «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК». Полученное возмещение составило 162 550 тыс. руб. Прибыли и убытки выбывших дочерних компаний были включены в консолидированную финансовую отчетность до даты потери контроля. Чистые активы выбывших компаний на дату выбытия составили 8 093 тыс. руб. В результате выбытия дочерних компаний получена прибыль в сумме 154 457 тыс. руб.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

4. Выручка

	2023	2022
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	15 908 198	12 791 220
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	2 201 377	546 118
Прочая реализация	10 186	15 103
Итого выручка	18 119 761	13 352 441
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	15 908 198	12 791 220
В определенный момент времени	2 211 563	561 221
Итого выручка	18 119 761	13 352 441

В составе выручки от реализации недвижимости по ДДУ признана экономия, полученная Группой от применения сниженной переменной процентной ставки по кредитам, которая зависит от объема средств на счетах эскроу, за год, закончившийся 31 декабря 2023 года в сумме 1 292 536 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года -1 003 097 тыс. руб.).

Информация об обязательствах Группы перед покупателями по ДДУ представлена в Примечании 18.

5. Себестоимость

	2023	2022
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	10 683 215	8 529 452
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	114 522	90 408
Обесценение запасов	36 258	283 010
Резерв на завершение строительства (Примечание 21)	240 558	-
Прочее	333 150	74 301
Итого себестоимость	11 407 703	8 977 171

6. Коммерческие расходы

	2023	2022
Риэлторские услуги	239 404	149 043
Расходы на рекламу	204 350	128 289
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	65 819	99 954
Прочее	16 412	3 086
Итого коммерческие расходы	525 985	380 372

7. Административные расходы

	2023	2022
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	316 848	244 310
Информационные, аудиторские, юридические услуги	128 613	95 756
Расходы на лицензии и программное обеспечение	29 425	24 871
Банковские услуги	26 283	10 488
Налоги, за исключением налога на прибыль	25 489	6 991
Материалы	24 712	18 015
Ремонт и техническое обслуживание	22 664	20 242
Амортизация основных средств и нематериальных активов	19 578	9 082
Расходы по аренде	17 251	19 309
Прочее	47 946	42 120
Итого административные расходы	658 809	491 184

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2023	2022
(Убыток)/прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	(62 928)	181 642
Уступка прав требования	-	9 379
(Расходы)/доходы по штрафам и пеням, нетто	(9 878)	733
Прибыль/(убыток) от реализации и выбытия внеоборотных активов	2 887	(165)
Убыток от покупки дочерней компании	-	(8 341)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	154 457	8 458
Убыток от реализации и выбытия прочих запасов	(29 063)	(23 687)
Расходы по нереализованным проектам	(13 491)	(33 400)
Благотворительность	(80 266)	(45 957)
Прочие расходы, нетто	(2 730)	(26 423)
Итого прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	(41 012)	62 239

9. Финансовые доходы и расходы

	2023	2022
Финансовые доходы		
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-	226 774
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	96 341	100 568
Процентный доход по банковским депозитам и займам	83 166	5 089
Итого финансовые доходы	179 507	332 431

	2023	2022
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам*	1 605 487	614 521
Процентные расходы по кредитам и займам	959 886	691 848
Процентные расходы по облигациям	175 550	121 900
Банковские комиссии	232 827	39 547
Процентные расходы по аренде	38 863	26 984
Прочие финансовые расходы	336	12 051
Итого финансовые расходы	3 012 949	1 506 851

(*) Эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования составили 1 574 475 тыс. руб. (за 2022 год - 601 390 тыс. руб.)

10. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Основные средства	151 499	66 851
Нематериальные активы	10 664	13 558
Итого	162 163	80 409

В составе основных средств учтены земельные участки, временные сооружения, машины и оборудование и прочие объекты основных средств.

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

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости не отличается от её справедливой стоимости. Признаков обесценения инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2023 года выявлено не было.

11. Налог на прибыль

	2023	2022
Текущий налог на прибыль	1 020 249	147 664
Отложенный налог на прибыль	(354 148)	399 797
Итого расход по налогу на прибыль	666 101	547 461

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:

	2023	2022
Прибыль до налогообложения	2 652 810	2 391 533
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	530 562	478 307
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	135 539	69 155
Итого расход по налогу на прибыль	666 101	547 461

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):

	2023	2022
По состоянию на 1 января	27 928	426 848
Прочие изменения	(169)	877
Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	354 148	(399 797)
По состоянию на 31 декабря	381 907	27 928

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		Приобретение/выбытие компаний Группы	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2023	
	31.12.2021	31.12.2022		31.12.2022	31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023
Отложенные налоговые активы								
Основные средства и нематериальные активы	2 071	108 193	-	110 264	(110 124)	-		140
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	-	5 556	-	-		5 556
Дебиторская задолженность и авансы выданные	24 317	(471)	-	23 846	22 585	-		46 431
Займы выданные	37 807	(37 203)	-	604	(32)	-		572
Запасы	764 396	1 084 477	-	1 848 873	(160 976)	-		1 687 897
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	439 416	74 894	877	515 187	93 827	(170)		608 844
Резервы предстоящих расходов	368	(537)	-	(169)	48 793	1		48 625
Кредиторская задолженность и начисления	107 040	138 446	-	245 486	531 794	-		777 280
Кредиты и займы	35 295	62 368	-	97 663	41 272	-		138 935
Обязательство по аренде	-	143 792	-	143 792	(66 291)	-		77 501
Прочие	506	(491)	-	15	(3)	-		12
Итого отложенные налоговые активы	1 416 772	1 573 468	877	2 991 117	400 845	(169)		3 391 793
Зачет по налогу	(948 039)	(1 534 509)	-	(2 482 548)	(266 248)	-		(2 748 796)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	468 733	38 959	877	508 569	134 597	(169)		642 997
Отложенные налоговые обязательства								
Основные средства	(797)	60	-	(737)	382	-		(355)
Дебиторская задолженность и авансы выданные	(673 650)	(1 302 947)	-	(1 976 597)	201 989	-		(1 774 608)
Запасы	(5 500)	(201 679)	-	(207 179)	4 205	-		(202 974)
Кредиторская задолженность и начисления	(199 422)	(239 388)	-	(438 810)	206 688	-		(232 122)
Кредиты и займы	(110 555)	(222 892)	-	(333 447)	(466 191)	-		(799 638)
Резервы предстоящих расходов	-	(6 419)	-	(6 419)	6 230	-		(189)
Итого отложенные налоговые обязательства	(989 924)	(1 973 265)	-	(2 963 189)	(46 697)	-		(3 009 886)
Зачет по налогу	948 039	1 534 509	-	2 482 548	266 248	-		2 748 796
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(41 885)	(438 756)	-	(480 641)	219 551	-		(261 090)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущая сумма переплаты по налогу на прибыль одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущей задолженности по налогу на прибыль и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место чистый консолидированный налоговый убыток. Таким образом, отложенные налоговые активы и обязательства отражаются свернуто, только если они относятся к одному и тому же субъекту налогообложения, и у налогоплательщика существует законодательно установленное право произвести такой взаимозачет.

12. Займы выданные и прочие финансовые активы

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	457 087	321 946
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(21 399)	(17 227)
Облигации	149 125	
Векселя	-	7 348
Итого займы выданные и прочие финансовые активы	584 813	312 067
Краткосрочные	582 121	286 067
Долгосрочные	2 692	26 000

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

	2023	2022
Резерв на 1 января	17 227	53 376
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	9 175	4 034
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(2 266)	(43)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(2 737)	(40 140)
Резерв на 31 декабря	21 399	17 227

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные векселя отсутствуют (по состоянию на 31 декабря 2022 года векселя включали краткосрочные векселя в сумме 7 348 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 2022 года (Примечание 19)).

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

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	10%	11%
Облигации	3,44%	-
Векселя	-	5%

В 2023 г. Группа приобрела облигации третьих лиц на сумму 149 125 тыс. руб. Указанные облигации учитываются как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (Примечание 24).

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Запасы

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	14 543 296	8 885 687
Земельные участки, полученные в аренду под дальнейшее строительство (Примечание 20)	1 010 253	1 067 253
Готовые объекты недвижимости	1 283 543	731 019
Прочие запасы	13 840	11 081
Итого запасы	16 850 932	10 695 040
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(165 217)	(393 507)
Итого запасы	16 685 715	10 301 533

Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, включают: затраты на строительство объектов недвижимости и стоимость земельных участков, приобретенных для строительства. По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам полученным, составила 9 137 319 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 6 582 177 тыс. руб.), см. Примечание 19.

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой раскрыта в примечании 19.

14. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	9 689 345	12 579 420
Прочая дебиторская задолженность	163 324	99 243
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(127 238)	(85 279)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	6 013 585	2 840 827
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	78 598	35 007
Оценочные резервы под обесценение авансов выданным поставщикам и подрядчикам	(37 062)	(17 970)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	15 780 552	15 451 248

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по договорам долевого участия в строительстве.

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

	2023	2022
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	85 279	68 158
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	86 759	103 488
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(4 064)	(7 848)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(40 736)	(78 519)
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря	127 238	85 279

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	Непросроченная	31-60 дней	61-90 дней	Свыше 90 дней	Всего
На 31 декабря 2023:					
Общая валовая балансовая стоимость	8 959 959	36 559	63 525	792 626	9 852 669
Ожидаемые кредитные убытки	6 595	3 985	9 155	107 503	127 238
На 31 декабря 2022:					
Общая валовая балансовая стоимость	11 437 763	42 484	28 789	1 169 627	12 678 663
Ожидаемые кредитные убытки	3 925	1 307	1 244	78 803	85 279

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	1 104 200	142 900
Денежные средства на банковских счетах в рублях	187 061	245 495
Итого денежные средства и их эквиваленты	1 291 261	388 395

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 договорам долевого участия в строительстве.

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 договорам долевого участия в строительстве, 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 19).

По состоянию на 31 декабря 2023 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 22 303 924 тыс. руб. (31 декабря 2022 года 15 503 041 тыс. руб.).

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.

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства, ограниченные в использовании составили 9 719 463 тыс. руб. (31 декабря 2022 года 9 316 883 тыс. руб.).

16. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2022 года - 10 тыс. руб.).

В 2023 году Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 351 749 тыс. руб. В 2022 году Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 100 200 тыс. руб., из которых 46 960 тыс. руб. были произведены взаимозачетом по займам выданным.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

17. 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 «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН- 39»	ООО «СЗ«ТАЛАН- РЕГИОН-21»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2023 года (%)	49%	17,34%	76%-0,001%	
<i>на 31 декабря 2023 года:</i>				
Активы	645 890	805 075	248 726	
Обязательства	(452 557)	(442 523)	(538 343)	
Чистые активы	193 333	362 552	(289 617)	
Неконтролирующая доля в чистых активах	94 733	62 870	(219 953)	(62 350)
<i>за 2023 год:</i>				
Выручка	101 903	329 440	391 403	
Чистая прибыль / (убыток)	(10 168)	31 414	(16 643)	
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(4 982)	5 448	(12 601)	(12 135)
<i>Движение денежных средств:</i>				
от операционной деятельности	(354 759)	(231 168)	17 179	
от инвестиционной деятельности	(37 383)	8 889	(6 065)	
от финансовой деятельности	392 166	222 316	13 022	
Чистое изменение денежных средств	24	37	24 136	

	ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-21»	ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2022 года (%)	49%	49%	76%-0,001%	
<i>на 31 декабря 2022 года:</i>				
Активы	552 623	180 280	58 894	
Обязательства	(221 488)	(172 870)	(345 016)	
Чистые активы	331 135	7 410	(286 122)	
Неконтролирующая доля в чистых активах	162 267	3 631	(217 398)	(51 500)
<i>за 2022 год:</i>				
Выручка	112 614	1 194 798	212 022	
Чистая прибыль	12 956	4 795	3 299	
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	6 349	2 350	(1 101)	7 598
<i>Движение денежных средств:</i>				
от операционной деятельности	(225 656)	(1 314 505)	(191 072)	
от инвестиционной деятельности	-	179	10 986	
от финансовой деятельности	224 519	-	(9 098)	
Чистое изменение денежных средств	(1 137)	(1 314 326)	(189 184)	

18. Кредиторская задолженность и начисления

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	507 119	612 856
Прочая кредиторская задолженность	443 762	127 817
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	3 765 626	1 152 718
Авансы полученные	163 739	1 054 439
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	64 598	33 826
Задолженность перед персоналом по оплате труда	50 477	27 704
Итого кредиторская задолженность и начисления	4 995 321	3 009 360

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В составе прочей кредиторской задолженности на 31 декабря 2023 года отражена задолженность за право заключения договора субаренды земельного участка в размере 332 215 тыс. руб., часть из нее признана в долгосрочной части - 50 690 тыс. руб. Также в составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражена плата за поддержание лимита кредитования по кредитным договорам в размере 57 548 тыс. руб.

В составе авансов полученных отражены обязательства Группы перед покупателями по договорам долевого участия в строительстве. Изменение авансов полученных за отчетный период представлено следующим образом:

	2023	2022
По состоянию на 1 января	1 054 439	71 264
Поступление денежных средств от покупателей	15 017 498	13 774 395
Признание выручки	(15 908 198)	(12 791 220)
По состоянию на 31 декабря	163 739	1 054 439

19. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	22 907 974	15 854 012
Банковские кредиты долгосрочные	11,2%-19,7%	2 379 869	611 849
Облигационный заем	13%	1 000 000	1 500 000
Займы полученные	4,0% - 13%	430 413	651 062
Итого долгосрочные кредиты и займы		26 718 256	18 616 923
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	5 957 577	6 976 593
Банковские кредиты	11,2%-19,7%	223 020	694 942
Займы полученные	10% -13,5%	135 719	1 646 764
Облигационный заем	10,5% - 13%	166 045	17 260
Итого краткосрочные кредиты и займы		6 482 361	9 335 559
Итого кредиты и займы		33 200 617	27 952 482

	31 декабря 2023	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	35 466 638	31 468 441
Займы полученные	566 851	566 131
Облигационные займы	1 166 045	1 166 045
Итого кредиты и займы	37 199 534	33 200 617
	31 декабря 2022	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	25 804 625	24 137 396
Займы полученные	2 329 559	2 297 826
Облигационные займы	1 517 260	1 517 260
Итого кредиты и займы	29 651 444	27 952 482

В 2023 - 2022 гг. Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования и получала кредиты для строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По таким обязательствам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу. Фактические ставки по проектному финансированию Группы находятся в интервале от 0,01% до 20,25%. На 31 декабря 2023 года задолженность по данным соглашениям составила 28 865 551 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 22 830 605 тыс. руб.).

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

На конец 2023 года дочерняя компания Группы ООО «Талан Финанс» имеет два выпуска облигационных займов, размещенных на организованном рынке ценных бумаг, включая облигации выпуска 4B02-03-00416-R-001P с купонным доходом 13% годовых, окончательный срок погашения 19 мая 2025 года и облигации выпуска 4B02-02-00416-R-001P с купонным доходом 10,5% годовых, окончательный срок погашения 13 марта 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 35 286 061 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года 25 804 625 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 2023	31 декабря 2022
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, готовая продукция (Примечание 13)	9 137 319	6 582 177
Основные средства (Примечание 10)	2 590	3 290
Инвестиционная недвижимость (Примечание 10)	123	-
Векселя (Примечание 12)	-	7 000

По состоянию на 31 декабря 2023 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 26 дочерних компаниях (на 31 декабря 2022 года в 23 дочерних компаниях).

20. Обязательства по аренде

В течение 2023 и 2022 годов изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

	2023	2022
По состоянию на 1 января	796 739	132 538
Новые договоры аренды	27 399	1 021 830
Приобретение дочерней компании	21 281	-
Прекращения договоров аренды	(4 982)	(38 338)
Модификация договоров аренды	5 046	18 115
Выбытие дочерней компании	-	(30 288)
Процентные расходы по аренде	38 691	26 984
Выплаты по договорам аренды	(444 496)	(334 102)
По состоянию на 31 декабря	439 678	796 739
Долгосрочная часть	38 380	398 268
Краткосрочная часть	401 298	398 471

21. Резервы предстоящих расходов

На 31 декабря 2023 года Группой сформирован резерв на завершение строительства в сумме 240 558 тыс. руб., который представляет собой обязательство Группы по дополнительным расходам, связанным со строительными работами, а также работами по благоустройству территории после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на завершение строительства начисляется в момент окончания строительства объекта и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных. Работы по благоустройству территории осуществляются в течение 12 месяцев после сдачи объекта строительства.

На конец отчетного периода у Группы отсутствуют обязательства, которые возникают при строительстве не передаваемых в общую долевую собственность социальных объектов и прочей инфраструктуры, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

22. 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 и 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:

	2023	2022
Реализация товаров и оказание услуг	24 441	1 593
Компании под общим контролем	15 305	1 423
Прочие связанные стороны	9 136	170
Приобретение товаров и услуг	300 991	68 373
Конечный бенефициар Группы	2 468	2 076
Компании под общим контролем	298 219	65 807
Прочие связанные стороны	304	490
Прочие доходы	20	124
Компании под общим контролем	20	124
Прочие расходы	1 807	7 033
Конечный бенефициар Группы	65	24
Компании под общим контролем	1 686	5 764
Прочие связанные стороны	56	1 245
Финансовые доходы	30 237	29 370
Конечный бенефициар Группы	10 830	6 189
Компании под общим контролем	19 407	23 181
Финансовые расходы	3 396	11 545
Конечный бенефициар Группы	-	5
Компании под общим контролем	2 460	9 105
Прочие связанные стороны	936	2 435

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Торговая и прочая дебиторская задолженность	278 216	238 785
Конечный бенефициар Группы	39	-
Компании под общим контролем	278 177	215 831
Прочие связанные стороны	-	22 954
Займы выданные	179 807	172 950
Конечный бенефициар Группы	179 647	172 950
Компании под общим контролем	160	-
Займы полученные	32 998	32 975
Компании под общим контролем	32 998	32 975
Торговая и прочая кредиторская задолженность	50 120	140 306
Конечный бенефициар Группы	-	4

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Компании под общим контролем	42 727	66 184
Прочие связанные стороны	7 393	74 118

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу, за исключением дивидендов, за 2023 год составило 15 573 тыс. руб. (за 2022 год - 20 220 тыс. руб.).

23. 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.

24. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов:

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность	10 161 119	12 905 451
Облигации	149 125	
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 719 463	9 316 883
Денежные средства и их эквиваленты	1 291 261	388 395
Итого	21 320 968	22 610 729
	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые обязательства		
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:		
Кредиты и займы	33 200 617	27 952 482
Кредиторская задолженность	950 881	740 673
Обязательства по аренде	439 678	796 739
Итого	34 591 176	29 489 894

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

Справедливая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Их справедливые стоимости относятся к уровню 2 по иерархии справедливой стоимости.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, включают долговые ценные бумаги, удерживаемые с целью сбора денежных потоков и продажи. Группа приняла решение оценивать такие финансовые активы по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, а не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, потому что считает данный подход более уместным в отношении данных инвестиций. Краткосрочная часть относится к тем активам, которые Группа ожидает продать в течение следующих 12 месяцев.

Финансовые активы, 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 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 2 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2023 и 2022 гг. не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма заемных средств, недополученных по сравнению с условиями кредитных договоров, заключенными с банками составила 50 810 257 тыс. руб.

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.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2023	31 декабря 2022
АО «Банк ГПБ»	AA+	290 643	-
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	AA	20 736	419
ПАО «Сбербанк»	AAA	322 585	238 559
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA	589 575	147 363
ПАО «Банк ВТБ»	AAA	67 147	1 959
АО «АЛЬФА-БАНК»	AA+	463	-
Прочие	нет данных	112	95
Итого		1 291 261	388 395

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

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2023	31 декабря 2022
ПАО «Сбербанк» (аккредитив)	AAA	8 164 963	9 316 883
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA	1 554 500	-
Итого		9 719 463	9 316 883

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 2023	31 декабря 2022
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 719 463	9 316 883
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9 725 431	12 593 384
Денежные средства в банках	1 291 261	388 395
Облигации	149 125	-
Займы выданные	435 688	312 067
Итого	21 320 968	22 610 729

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.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Финансовые обязательства с переменной процентной ставкой	28 865 551	22 830 605

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	
	2023	2022	2023	2022
Влияние изменения процентной ставки	230 924	182 645	288 656	228 306

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

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

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

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

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

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2023 года						
Кредиты и займы	33 200 617	41 892 318	8 041 171	7 367 803	23 974 095	2 509 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	950 881	950 881	842 643	108 238	-	-
Обязательства по аренде	439 678	471 790	415 210	22 251	32 376	1 953
Итого	34 591 176	43 314 989	9 299 024	7 498 292	24 006 471	2 511 202

	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 2022 года						
Кредиты и займы	27 952 482	33 234 774	9 619 470	7 199 288	16 416 016	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	740 673	740 673	740 673	-	-	-
Обязательства по аренде	796 739	847 557	439 831	398 838	6 366	2 522
Итого	29 489 894	34 823 004	10 799 974	7 598 126	16 422 382	2 522

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

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

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

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату (Чистый долг с учетом денежных средств на эскроу счетах раскрыт на странице 40):

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	26 756 636	19 015 191
Краткосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	6 883 659	9 734 030
Денежные средства и их эквиваленты	(1 291 261)	(388 395)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(9 719 463)	(9 316 883)
Чистый долг	22 629 571	19 043 943
Капитал	5 819 874	4 193 644
Итого скорректированный капитал	28 449 445	23 237 587
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	80%	82%

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

25. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

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

	Долгосрчные и краткосрочные кредиты	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2023 года	27 952 482	796 739	28 749 221
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	21 756 603	-	21 756 603
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(2 830 823)	(405 805)	(3 236 628)
Погашение облигаций	(350 000)	-	(350 000)
Проценты уплаченные	(662 863)	(38 691)	(701 554)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(13 800 218)	-	(13 800 218)
Модификация договоров аренды	-	5 046	5 046
Проценты, начисленные за период	1 135 436	38 691	1 174 127
Признание обязательств по аренде	-	43 698	43 698
На 31 декабря 2023 года	33 200 617	439 678	33 640 295

	Долгосрчные и краткосрочные кредиты	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2022 года	15 658 391	132 538	15 790 929
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	15 952 936	-	15 952 936
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(489 616)	(334 107)	(823 723)
Погашение облигаций	(500 000)	-	(500 000)
Проценты уплаченные	(346 355)	-	(346 355)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(3 136 622)	-	(3 136 622)
Проценты, начисленные за период	813 748	26 984	840 732
Признание обязательств по аренде	-	971 324	971 324
На 31 декабря 2022 года	27 952 482	796 739	28 749 221

26. События после отчетной даты

На дату подписания настоящей отчетности события после отчетной даты отсутствуют

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 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы (номинальная стоимость)	19	37 199 534	29 651 444
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(1 291 261)	(388 395)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании	15	(9 719 463)	(9 316 883)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(22 303 924)	(15 503 041)

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

3 884 886	4 443 125
------------------	------------------

(*) 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 консолидированную финансовую отчетность, потому что это мера, с помощью которой руководство измеряет прибыльность операций Группы.

	2023	2022
Прибыль отчетного периода	1 986 709	1 844 072
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	17 102	17 372
Плюс: Финансовые расходы	3 012 949	1 506 851
Минус: Финансовые доходы	(179 507)	(332 431)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	666 101	547 461
EBITDA	5 503 354	3 583 325