

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2022 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
43	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 2022 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 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы компаний ТАЛАН по состоянию на 31 декабря 2022 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 за 2022 год.

В примечании 2 раскрыта информация о том, что 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 компаний ТАЛАН выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

В примечании 4 раскрыта информация о том, что сумма выручки за 2022 год от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия составила 12 791 220 тыс. руб.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 превьсят 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 29.09.2021 № 76-01/2021-Ю



Балякин Андрей Борисович

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

2 июня 2023 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2022	2021
Выручка	4	13 352 441	6 813 971
Себестоимость	5	(8 977 171)	(4 571 516)
Валовая прибыль		4 375 270	2 242 455
Коммерческие расходы	6	(380 372)	(264 331)
Административные расходы	7	(491 184)	(467 329)
Прочие операционные доходы, нетто	8	62 239	295 401
Операционная прибыль		3 565 953	1 806 196
Финансовые доходы	9	332 431	120 090
Финансовые расходы	9	(1 506 851)	(1 135 196)
Прибыль до налогообложения		2 391 533	791 090
Налог на прибыль	11	(547 461)	(271 869)
Прибыль отчетного периода		1 844 072	519 221
Итого совокупный доход		1 844 072	519 221
Прибыль/(убыток) за год, относящийся к:			
Собственникам		1 836 474	539 717
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	7 598	(20 496)
		1 844 072	519 221
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Собственникам		1 836 474	539 717
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	7 598	(20 496)
		1 844 072	519 221

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 2 июня 2023г.

Макаров К.М.
 Генеральный директор
 ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы	10	80 409	120 799
Инвестиционная недвижимость	10	55 610	472 264
Активы в форме права пользования	21	23 228	124 827
Займы выданные	12	26 000	14 262
Отложенные налоговые активы	11	508 569	468 733
Итого внеоборотные активы		693 816	1 200 885
Оборотные активы			
Запасы	13	10 301 533	7 813 331
Денежные средства, ограниченные в использовании	16	9 316 883	5 288 219
Займы выданные	12	286 067	298 828
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	15 451 248	4 329 714
Переплата по налогу на прибыль		81 128	77 143
Денежные средства и их эквиваленты	15	388 395	854 495
Итого оборотные активы		35 825 254	18 661 730
ИТОГО АКТИВЫ		36 519 070	19 862 615
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль		4 245 134	2 514 173
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		4 245 144	2 514 183
Неконтролирующая доля участия	18	(51 500)	(64 240)
Итого собственный капитал		4 193 644	2 449 943
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	18 616 923	14 961 524
Обязательства по аренде	21	398 268	106 495
Отложенные налоговые обязательства	11	480 641	41 885
Итого долгосрочные обязательства		19 495 832	15 109 904
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	3 009 360	1 460 702
Кредиты и займы	20	9 335 559	696 867
Обязательства по аренде	21	398 471	26 043
Налог на прибыль к уплате		86 204	116 799
Резервы предстоящих расходов	22	-	2 357
Итого краткосрочные обязательства		12 829 594	2 302 768
Итого обязательства		32 325 426	17 412 672
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		36 519 070	19 862 615

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Собственный капитал, приходящийся на участников материнской компании					
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2021 года	10	2 178 763	2 178 773	(15 681)	2 163 092
Прибыль отчетного периода	-	539 717	539 717	(20 496)	519 221
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	539 717	539 717	(20 496)	519 221
Приобретение контроля в компаниях Группы	-	-	-	(9)	(9)
Выбытие контроля над компанией Группы	-	-	-	(141)	(141)
Убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара (Примечание 3)	-	(204 307)	(204 307)	-	(204 307)
Дивиденды	-	-	-	(27 913)	(27 913)
31 декабря 2021 года	10	2 514 173	2 514 183	(64 240)	2 449 943
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/(расход) за год	-	1 836 474	1 836 474	7 598	1 844 072
Приобретение контроля в компаниях Группы	-	-	-	5 142	5 142
Убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара (Примечание 3)	-	(5 313)	(5 313)	-	(5 313)
Дивиденды	-	(100 200)	(100 200)	-	(100 200)
31 декабря 2022 года	10	4 245 134	4 245 144	(51 500)	4 193 644

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
по состоянию на 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2022	2021
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	1 844 072	519 221
Корректировки:	-	
Расход по налогу на прибыль	547 461	271 869
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	17 372	16 485
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	(181 642)	(31 163)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	(8 458)	(20 785)
Финансовые доходы	(332 431)	(120 090)
Финансовые расходы	1 506 851	1 135 196
Убыток/ (прибыль) от покупки дочерней компании	8 341	(144 988)
Убыток/ (прибыль) от обесценения запасов	283 010	(23 686)
Убыток/ (прибыль) от реализации и выбытия внеоборотных активов	165	(1 122)
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(2 167 126)	(2 826 816)
Увеличение дебиторской задолженности	(13 478 449)	(2 453 586)
Уменьшение кредиторской задолженности и начислений	(2 406 907)	(3 960 873)
Уменьшение резервов предстоящих расходов	(2 357)	(278 909)
Налог на прибыль уплаченный	(243 056)	(434 346)
Проценты уплаченные	(210 825)	(139 143)
Процентные расходы по облигациям	(135 530)	(101 589)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(14 959 509)	(8 594 325)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(556 310)	(486 384)
Возврат займов выданных	450 795	427 681
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(5 650)	(244 382)
Проценты полученные	28 516	11 204
Чистый приток денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний, включая движение принадлежащих им денежных средств	105	89 661
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	(82 544)	(202 220)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	15 952 936	10 047 522
Поступление от размещения облигаций	-	1 500 000
Погашение кредитов и займов	(823 723)	(1 646 440)
Погашение опционов	-	(18 044)
Погашение облигаций	(500 000)	(300 000)
Дивиденды выплаченные	(53 260)	(27 913)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	14 575 953	9 555 125
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(466 100)	758 580
Влияние изменения валютных курсов	-	6
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	854 495	95 909
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	388 395	854 495

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 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 2022 и 2021 гг. является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2022 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 2 июня 2023 года.

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

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

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

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

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

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

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 находящихся под контролем конечного бенефициара Группы, учитывается на дату передачи акций (долей участия) таких компаний Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретаемых компаний, подготовленной по МСФО. Если эти компании ранее не готовили финансовую отчетность по МСФО, их активы и обязательства определяются в соответствии с МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов на дату перехода контроля в пользу Группы и уплаченным вознаграждением признается в капитале Группы отдельно как результат от операций с собственниками Группы.

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

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

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

Официальный обменный курс российского рубля к доллару США, установленный Банком России на 31 декабря 2022 года, составлял 70,34 рубля (31 декабря 2021 года: 74,29 рубль).

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

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

Финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой здания и земельные участки, используемые для получения арендной платы или приращения капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях. Инвестиционная недвижимость оценивается по фактическим затратам, включая расходы по оформлению сделки, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Амортизация

зданий начисляется равномерно в течение ожидаемого срока полезного использования каждого здания и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация на земельные участки не начисляется.

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

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пенсионные обязательства. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При достижении пенсионного возраста все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет

дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

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

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

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

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

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

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

Обязательства по аренде. На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведённой стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

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

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

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

Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате покупателем) определяется, как правило, как произведение цены единицы площади помещения и соответствующей площади помещения – объекта долевого строительства. Цена договора может изменяться в результате изменения (уточнения) проектных площадей объекта недвижимости или по результатам фактического их обмера по окончании строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.

а) Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2022 года

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Ссылки на Концептуальные основы» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства: поступления до использования по назначению» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры - затраты на исполнение договора» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» - дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» - налогообложение при оценке справедливой стоимости (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - иллюстративные примеры по арендным стимулам (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Данные изменения и усовершенствования к стандартам не оказали влияния или оказали несущественное 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:

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).

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Условные обязательства. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности могут существовать определенные условия, которые в зависимости от возникновения или не возникновения одного или более событий в будущем могут привести к убыткам для Группы. Руководство Группы проводит оценку таких условных обязательств, которая базируется на допущениях, являющихся

предметом профессионального суждения. При оценке возможного убытка от условных фактов хозяйственной деятельности, связанных с судебными и налоговыми разбирательствами с участием Группы или непредъявленными исками, которые могут привести к таким разбирательствам, Группы, после консультаций с юрисконсультами и налоговыми специалистами, проводит оценку вероятности наступления неблагоприятного исхода для Группы, а также наиболее вероятную сумму оттока экономических выгод.

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

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В отчетном и предыдущем отчетном периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным ввиду перехода Группы на заключение договоров долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающих расчеты с использованием эскроу-счетов. Руководство Группы проанализировало различные сценарии возможного воздействия указанного перехода на ДДУ на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 15). Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

3. Дочерние компании

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

		Доля владения	
		31 декабря 2022	31 декабря 2021
1	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТАЛАН»*	24%	24%
2	ООО «СЗ «ТАЛАН-ИЖЕВСК»	100%	79,35%
3	ООО «СЗ «РЕСУРС-БИЛДИНГ»	100%	100%
4	ООО «СЗ «СК «НОВЫЙ ЦЕНТР»	100%	100%
5	ООО «СЗ «ТАЛАН-ПЕРМЬ»	100%	100%
6	ООО «СЗ «ТАЛАН-НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ»	100%	100%
7	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТЮМЕНЬ»	100%	100%
8	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	100%	100%
9	ООО «СЗ «ТАЛАН-УФА»	100%	100%
10	ООО «СЗ «ТАЛАН-ХАБАРОВСК»	100%	100%
11	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»	100%	100%
12	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	100%	100%
13	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-5»	100%	100%
14	ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»	100%	100%
15	ООО «СЗ «ТАЛАН-ВЛАДИВОСТОК»	100%	100%
16	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-11»	100%	100%
17	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-12»	100%	100%
18	ООО «СЗ «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК»	100%	100%
19	ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ»	51%	51%
20	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-53», ранее ООО «СЗ «ТАЛАН-Нижневартовск»	100%	100%
21	ООО «СЗ «Талан Регион -14»	100%	100%
22	ООО «СЗ «Талан Регион -15»	100%	100%
23	ООО «СЗ «Талан Регион -16»	-	100%
24	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	100%	100%
25	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-17»	99,99%	99,99%
26	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-18»	100%	100%
27	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН - 21»	51%	51%
28	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32»	99,99%	99,99%
29	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-33»	99,99%	99,99%
30	ООО «Зеленая долина»	100%	100%
31	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	100%	100%
32	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-43»	100%	100%
33	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-44»	100%	100%
34	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»	100%	100%
35	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-36»	100%	100%
36	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-9»	100%	100%
37	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-30»	100%	100%
38	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-26»	100%	100%
39	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-27»	100%	100%
40	ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-13»	100%	100%
41	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-19»	100%	100%
42	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-20»	100%	100%
43	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-22»	100%	100%
44	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-23»	100%	100%
45	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	100%	90%
46	ООО «СЗ РИОНИ»	100%	100%
47	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-31»	100%	100%
48	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-34»	100%	100%
49	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-29»	100%	-
50	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-38»	100%	-
51	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	100%	-
52	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-49»	100%	-
53	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-50»	100%	-
54	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-51»	100%	-
55	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-52»	100%	-
56	ООО «ОРИОН»	100%	-

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

Все дочерние компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

Изменения структуры Группы в 2022 году. В 2022 г. Группа приобретала доли в компаниях, находившихся под контролем конечного бенефициара Группы. А также создавала новые компании для ведения своей основной деятельности. Отдельные приобретенные компании являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости.

Результат от приобретения указанных компаний был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара в сумме 5 313 тыс. руб. в составе капитала.

Также в этот период Группа продала свою долю в ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-16».

В декабре 2022 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «ОРИОН» у третьих лиц за 10 тыс.руб. Убыток от приобретения составил 8 080 тыс.руб.

Результаты указанных изменений не оказали существенного влияния на результаты деятельности Группы.

Изменения структуры Группы в 2021 году. В 2021 г. Группа приобретала доли в компаниях, находившихся под контролем конечного бенефициара Группы. А также создавала новые компании для ведения своей основной деятельности. Отдельные приобретенные компании являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости.

Результат от приобретения указанных компаний был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара в сумме 204 307 тыс. руб. в составе капитала.

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

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

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

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

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

Также в этот период Группа продала свою долю в следующих компаниях: ООО «СЗ «ТАЛАН-НИЖНИЙ НОВГОРОД», ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-6», ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-10», ООО «БАШИНДУСТРИЯ - НЕДВИЖИМОСТЬ». Результаты указанных изменений не оказали существенного влияния на результаты деятельности Группы.

4. Выручка

	2022	2021
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	12 791 220	5 918 191
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	546 118	874 311
Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду	9 081	3 100
Прочая реализация	6 022	18 369
Итого выручка	13 352 441	6 813 971
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	12 791 220	5 918 191
В определенный момент времени	561 221	895 780
Итого выручка	13 352 441	6 813 971

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке от реализации недвижимости по ДДУ за 2022 год, составила 1 003 097 тыс. руб. (за 2021 год - 240 328 тыс. руб.) Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2022 году, на основе процентных ставок от 8,50 % до 16,20 % (в 2021 году - 8,50 % до 11,30 %).

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

5. Себестоимость

	2022	2021
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	8 529 452	4 464 800
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	90 408	49 624
Обесценение запасов / (восстановление обесценения) запасов	283 010	(23 686)
Прочее	74 301	80 778
Итого себестоимость	8 977 171	4 571 516

6. Коммерческие расходы

	2022	2021
Риэлторские услуги	149 043	129 358
Расходы на рекламу	128 289	72 055
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	99 954	53 639
Прочее	3 086	9 279
Итого коммерческие расходы	380 372	264 331

7. Административные расходы

	2022	2021
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	244 310	278 540
Аудиторские, юридические, IT и прочие профессиональные услуги	65 798	14 381
Банковские услуги	10 488	9 533
Информационно-консультационные услуги	29 958	33 671
Ремонт и техническое обслуживание	20 242	5 916
Расходы по аренде	19 309	24 461
Материалы	18 015	11 584
Расходы на оплату коммунальных услуг	11 276	8 178
Амортизация основных средств и нематериальных активов	9 082	15 795
Налоги, за исключением налога на прибыль	6 991	11 303
Прочее	55 715	53 967
Итого административные расходы	491 184	467 329

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2022	2021
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	181 642	31 163
Уступка прав требования	9 379	18 928
Прибыль после налогообложения от выбытия компаний Группы	8 458	20 785
Доходы / (расходы) по штрафам, пеням по договорам	733	(69 761)
Списание кредиторской задолженности	408	-
(Расходы) / доходы от реализации и выбытия внеоборотных активов	(165)	1 122
Списание торговой и прочей дебиторской задолженности	(2 518)	(3 021)
(Убыток) / прибыль от покупки дочерних компаний (см. Примечание 3)	(8 341)	144 988
(Расходы) / доходы от реализации и выбытия прочих запасов	(23 687)	297 028
Расходы прошлых лет	(28 479)	(4 224)
Расходы по нереализованным проектам	(33 400)	(103 934)
Благотворительность	(45 957)	(38 141)
Прочие доходы	4 166	468
Итого прочие операционные доходы, нетто	62 239	295 401

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

9. Финансовые доходы и расходы

	2022	2021
Финансовые доходы		
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	226 774	36 818
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	99 869	69 160
Процентный доход по банковским депозитам и займам	5 089	6 052
Прочие финансовые доходы	699	8 060
Итого финансовые доходы	332 431	120 090
	2022	2021
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(691 848)	(551 837)
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	(614 521)	(358 596)
Процентные расходы по облигациям	(121 900)	(110 129)
Влияние дисконтирования по финансовым активам	-	(403)
Прочие финансовые расходы	(78 582)	(114 231)
Итого финансовые расходы	(1 506 851)	(1 135 196)

В 2022 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования составил 601 390 тыс. руб. (за 2021 год - 344 532 тыс. руб.)

В 2021 и 2022 гг. проценты в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства) не капитализировались.

10. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Основные средства	66 851	65 227
Нематериальные активы	13 558	55 572
Итого	80 409	120 799

Ниже представлена расшифровка основных средств по группам:

	Здания и сору- же- ния	Машины и обору- до- вание	Офисное обору- до- вание	Мебель и встраи- ваемые пред- меты	Прочие	Незавер- шен- ное строитель- ство	Итого
31.12.2020	27 165	3 310	2 332	3 153	4 214	229	40 403
Поступления	18 555	6 005	1 795	-	757	-	27 112
Поступления от приобретения новых дочерних предприятий	13 866	645	460	111	120	-	15 202
Выбытия	(2 372)	(525)	(38)	(146)	(1 327)	(229)	(4 637)
Начисление амортизации	(6 623)	(1 407)	(1 871)	(1 251)	(1 701)	-	(12 853)
31.12.2021	50 591	8 028	2 678	1 867	2 063	-	65 227
Поступления	17 857	7 001	1 703	-	5 422	-	31 983
Выбытия	(2 568)	(639)	(1 123)	(1 220)	(768)	-	(6 318)
Начисление амортизации	(9 461)	(1 988)	(1 944)	(456)	(2 922)	-	(16 771)
Прочие изменения	727	1 150	4 814	742	110	-	7 543
Перевод в инвестиционную недвижимость	(14 813)	-	-	-	-	-	(14 813)
Рекласс по группам	(1 736)	-	-	-	1 736	-	-
31.12.2022	40 597	13 552	6 128	933	5 641	-	66 851

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа пересмотрела раскрытие информации по активам в форме права пользования. Информация по аренде раскрыта в Примечании 21.

По состоянию на 31 декабря 2022 года основные средства, переданные в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, полученных Группой, раскрыты в Примечании 20. На 31 декабря 2021 года основные средства, переданные в залог, отсутствовали.

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

Ниже представлена расшифровка инвестиционной недвижимости:

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие	Итого
31.12.2020	2 269	7 609	-	1 803	11 681
Поступления	-	457 795	3 631	-	461 426
Начисление амортизации	-	(570)	(163)	(110)	(843)
31.12.2021	2 269	464 834	3 468	1 693	472 264
Выбытия	-	(1 030)	-	-	(1 030)
Перевод из основных средств	-	14 813	-	-	14 813
Перевод в запасы	-	(423 707)	-	(458)	(424 165)
Начисление амортизации	-	(5 993)	(279)	-	(6 272)
Рекласс по группам	-	1 235	-	(1 235)	-
31.12.2022	2 269	50 152	3 189	-	55 610

В декабре 2021 года Группа приобрела недвижимое имущество (гостиничный комплекс) для сдачи в аренду в г. Сочи. В 2022 году было решено реализовать данные объекты и перевести в состав запасов.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости существенно не отличается от балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года.

11. Налог на прибыль

	2022	2021
Текущий налог на прибыль	147 664	282 544
Отложенные налоги	399 797	(10 675)
Итого расход по налогу на прибыль	547 461	271 869

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:

	2022	2021
Прибыль до налогообложения	2 391 533	791 090
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	478 307	158 218
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	69 154	113 651
Итого расход по налогу на прибыль	547 461	271 869

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.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	2022	2021
По состоянию на 1 января	426 848	388 650
Прочие изменения	877	27 523
(Расход)/доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	(399 797)	10 675
По состоянию на 31 декабря	27 928	426 848

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

	01.01.2021	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2021	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2022
Отложенные налоговые активы							
Нематериальные активы	185	(77)	-	108	(69)	-	39
Основные средства	2 092	(129)	-	1 963	108 262	-	110 225
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	-	5 556	-	-	5 556
Торговая и прочая дебиторская задолженность	46 887	(36 109)	1 298	12 076	(5 306)	-	6 770
Займы выданные	89 527	(51 720)	-	37 807	(37 203)	-	604
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	-	-	-	13	-	13
Запасы	2 952 951	(2 188 555)	-	764 396	1 217 921	-	1 982 317
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	349 146	64 453	25 817	439 416	74 894	877	515 187
Резервы предстоящих расходов	53 658	(38 634)	41	15 065	4 729	-	19 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность	155 944	(33 820)	-	122 124	340 877	-	463 001
Кредиты и займы	7 826	(5 643)	-	2 183	(2 183)	-	-
Прочие обязательства	980	14 592	506	16 078	4 977	-	21 055
Итого отложенные налоговые активы	3 664 752	(2 275 642)	27 662	1 416 772	1 706 912	877	3 124 561
Зачет по налогу	(3 210 735)	2 262 696	-	(948 039)	(1 667 953)	-	(2 615 992)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	454 017	(12 945)	27 662	468 733	38 959	877	508 569
Отложенные налоговые обязательства							
Основные средства	(800)	127	(124)	(797)	60	-	(737)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(247 246)	(426 404)	-	(673 650)	(1 302 947)	-	(1 976 597)
Запасы	(189 279)	183 787	(8)	(5 500)	(201 679)	-	(207 179)

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	01.01.2021	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2021	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний Группы	31.12.2022
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 797 345)	2 597 923	-	(199 422)	(372 832)	-	(572 254)
Кредиты и займы	-	(110 555)	-	(110 555)	(222 892)	-	(333 447)
Резервы предстоящих расходов	-	-	-	-	(6 419)	-	(6 419)
Прочие обязательства	(41 432)	41 438	(6)	-	-	-	-
Итого отложенные налоговые обязательства	(3 276 102)	2 286 316	(138)	(989 924)	(2 106 709)	-	(3 096 633)
Зачет по налогу	3 210 735	(2 262 696)	-	948 039	1 667 953	-	2 615 992
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(65 367)	23 620	(138)	(41 885)	(438 756)	-	(480 641)

12. Займы выданные

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Займы выданные	321 946	357 448
Векселя	7 348	9 018
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(17 227)	(53 376)
Итого займы выданные	312 067	313 090
Краткосрочные	286 067	298 828
Долгосрочные	26 000	14 262

Векселя включают краткосрочные векселя в сумме 7 348 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года (по состоянию на 31 декабря 2021 года включали краткосрочные векселя в сумме 9 018 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 (Примечание 20).

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

	2022	2021
Резерв на 1 января	53 376	294 209
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	4 034	7 114
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(43)	(229 334)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(40 140)	(18 613)
Резерв на 31 декабря	17 227	53 376

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2022 года приводится в таблице ниже:

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	53 415	0,18%	53 415	-	-	(93)	53 322
- просроченные на срок менее 30 дней	6 500	0,18%	6 500	-	-	(12)	6 488
- просроченные на срок от 30-180 дней	9 950	0,29%	9 950	-	-	(29)	9 921
- просроченные на 180-360 дней	6 093	0,18%	6 093	-	-	(4 089)	2 004
- просроченные на срок более 360 дней	46 353	0,18% и 100%	34 267	-	12 086	(9 328)	37 025
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	14 024	-	14 024	-	-	-	14 024
- просроченные на 30-180 дней	275	48,97%	275	-	-	(275)	-
- просроченные на 180-360 дней	6 261	16,96% и 30,98%	5 986	-	275	(2 211)	4 050
- просроченные на срок более 360 дней	5 246	100%	4 104	-	1 142	(1 189)	4 057
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	443	0,18%	443	-	-	(1)	442
- просроченные на 180-360 дней	128	-	128	-	-	-	128
- просроченные на срок более 360 дней	308	-	308	-	-	-	308
Векселя:							
- непросроченные	7 348	4,72%	7 348	-	-	-	7 348
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	172 950	-	172 950	-	-	-	172 950
Итого займы выданные	329 294	-	315 791	-	13 503	(17 227)	312 067

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 года приводится в таблице ниже:

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	34 601	0%, 0,19%, 0,24%, 0,36%	34 601	-	-	(987)	33 614
- просроченные на 180-360 дней	56	0%	56	-	-	-	56
- просроченные на срок более 360 дней	31 628	0%, 100%	11 166	-	20 462	(31 606)	22
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	51 961	16,11%, 30,98%, 97,93%, 100%	46 083	-	5 878	(20 072)	31 889
- просроченные на срок менее 30 дней	215	0%	215	-	-	-	215
- просроченные на 30-180 дней	1 081	0%, 97,93, 100%	1 081	-	-	(261)	820
- просроченные на 180-360 дней	122	0%, 100%	122	-	-	(122)	-
- просроченные на срок более 360 дней	324	0%, 100%	-	-	324	(324)	-
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	233	0,19%	233	-	-	-	233

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Векселя:							
- непросроченные	6 747	0,04%	6 747	-	-	(3)	6 744
- просроченные на 30-180 дней	2 271	0,04%	2 271	-	-	(1)	2 270
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	237 227	0%	237 227	-	-	-	237 227
Итого займы выданные	366 466		339 802	-	26 664	(53 376)	313 090

По состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года большая часть займов выдана связанным сторонам (Примечание 23).

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

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

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

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Займы выданные	11%	8%
Векселя	5%	2%

13. Запасы

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	9 929 931	7 022 570
Готовые объекты жилой недвижимости	103 229	509 105
Готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи	627 790	232 345
Авансы, выданные под объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	-	51 517
Прочие запасы	34 090	131 388
Итого запасы	10 695 040	7 946 925
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(393 507)	(133 594)
Итого запасы	10 301 533	7 813 331

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

На 31 декабря 2022 года в составе объектов незавершенного строительства учтены земельные участки, которые получены в аренду и предназначенные для строительства - 1 067 253 тыс. руб. (Примечание 21).

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2022 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой раскрыта в примечании 20.

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	12 579 420	2 074 796
Прочая дебиторская задолженность	99 243	313 454
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	(85 279)	(68 158)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	2 840 827	1 977 096
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	35 007	42 437
Резервы по авансам выданным	(17 970)	(9 911)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	15 451 248	4 329 714

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по ДДУ.

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

	2022	2021
Резерв на 1 января	68 158	149 688
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	103 488	28 616
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(7 848)	(61 866)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(78 519)	(48 280)
Резерв на 31 декабря	85 279	68 158

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

	Менее 30 дней	31-60 дней	61-90 дней	Свыше 90 дней	Всего
На 31 декабря 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
На 31 декабря 2021:					
Общая валовая балансовая стоимость	2 250 792	10 229	3 854	123 375	2 388 250
Ожидаемые кредитные убытки	10 610	4 299	202	53 047	68 158

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	142 900	695 000
Денежные средства на банковских счетах в рублях	245 495	158 487
Денежные средства на банковских счетах в валюте	-	1 008
Итого денежные средства и их эквиваленты	388 395	854 495

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

С 2019 года, финансирование, полученное Группой от покупателей объектов недвижимости по ДДУ, поступает только на счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 20).

По состоянию на 31 декабря 2022 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 15 503 041 тыс. руб. (31 декабря 2021 года 4 911 038 тыс. руб.).

16. Денежные средства, ограниченные в использовании

Денежные средства, ограниченные в использовании, представляют собой безотзывный документарный аккредитив, открытый в рамках соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу.

17. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2021 года - 10 тыс. руб.).

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

В 2021 году Компания дивиденды не начисляла и не выплачивала. В 2022 году были начислены и выплачены дивиденды участникам Компании в размере 100 200 тыс. руб., из которых 46 960 тыс. руб. были произведены взаимозачетом по займам выданным.

18. Неконтролирующая доля участия

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

	ООО «УК «Талан»	ООО «СЗ «ТАЛАН- ИЖЕВСК»	ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-21»	ООО «НОВЫЕ АТЛАНТЫ»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2022 года (%)	76%	-	49%	49%		
<i>на 31 декабря 2022 года:</i>						
Активы	58 894	-	552 623	180 280		
Обязательства	(345 016)	-	(221 488)	(172 870)		
Чистые активы	(286 122)	-	331 135	7 410		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(217 453)	-	162 267	3 631	55	(51 500)
<i>за 2022 год:</i>						
Выручка	212 022	-	112 614	1 194 798		
Чистая прибыль / (убыток)	3 299	-	12 956	4 795		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	2 507	-	6 349	2 350	(3 608)	7 598
<i>Движение денежных средств:</i>						
от операционной деятельности	(191 072)	-	(225 656)	(1 314 505)		
от инвестиционной деятельности	10 986	-	-	179		
от финансовой деятельности	(9 098)	-	224 519	-		
Чистое изменение денежных средств	(189 184)	-	(1 137)	(1 314 326)		

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	000 «УК «Талан»	000 «СЗ «ТАЛАН- ИЖЕВСК»	000 «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-21»	000 «НОВЫЕ АТЛАНТЫ»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2021 года (%)	76%	20,65%	49,00%	49,00%		
<i>на 31 декабря 2021 года:</i>						
Активы	86 634	260 486	336 767	199 822		
Обязательства	(376 080)	(274 037)	(18 586)	(199 081)		
Чистые активы	(289 446)	(13 551)	318 181	741		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(219 979)	(2 798)	155 918	363	2 256	(64 240)
<i>за 2021 год:</i>						
Выручка	166 280	68 563	821	242 223		
Чистая прибыль / (убыток)	(43 271)	51 725	1 380	2 618		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(32 886)	10 681	676	1 283	(250)	(20 496)
<i>Движение денежных средств:</i>						
от операционной деятельности	(14 287)	(239 508)	(8 980)	582		
от инвестиционной деятельности	(5 222)	(9 025)	-	-		
от финансовой деятельности	(18 055)	(25 601)	-	-		
Чистое изменение денежных средств	(37 564)	(274 134)	(8 980)	582		

19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	612 856	735 402
Прочая кредиторская задолженность	127 817	32 375
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	1 152 718	547 100
Авансы полученные	1 054 439	71 264
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	33 826	45 504
Задолженность перед персоналом по оплате труда	27 704	29 057
	3 009 360	1 460 702

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

	2022	2021
По состоянию на 1 января	71 264	1 347 937
Поступление денежных средств от покупателей	13 774 395	4 641 518
Признание выручки	(12 791 220)	(5 918 191)
По состоянию на 31 декабря	1 054 439	71 264

20. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты долгосрочные	переменная	16 465 861	11 365 905
Облигационный займ	10,5% - 13%	1 500 000	1 500 000
Займы полученные	4,0% - 14,5%	651 062	2 095 619
Итого долгосрочные кредиты и займы		18 616 923	14 961 524
Краткосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты	переменная	7 671 535	325
Займы полученные	3% -14%	1 646 764	165 652
Облигационный займ	10,5% - 13%	17 260	530 890
Итого краткосрочные кредиты и займы		9 335 559	696 867
Итого кредиты и займы		27 952 482	15 658 391

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа пересмотрела раскрытие информации по обязательствам по аренде. Информация по аренде раскрыта в Примечании 21.

В апреле 2019 года дочерняя компания Группы ООО «ТАЛАН-ФИНАНС» разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 15% годовых на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. с погашением 20% до 23 апреля 2020 года, 30% до 22 апреля 2021 года, 50% до 21 апреля 2022 года. В 2022 году облигации были погашены.

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

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

В 2022 - 2021 гг. Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По отдельным кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу. На 31 декабря 2022 года задолженность по данным соглашениям составила 24 507 649 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года - 11 620 903 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 56 223 622 тыс. руб., (на 31 декабря 2021 года 20 216 244 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма заемных средств, недополученных по сравнению с условиями кредитных договоров, заключенными с банками составила 31 530 826 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 2022	31 декабря 2021
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, готовая продукция	10 767 694	5 238 255
Финансовые вложения	684 313	649 872
Основные средства	3 290	-
Векселя	7 000	7 000

21. Аренда

Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов. В течение 2022 и 2021 годов изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	Офисные помещения и земельные участки (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
На 1 января 2022 года	124 827	-
Новые договоры аренды	11 594	1 067 253
Прекращения договоров аренды	(67 543)	-
Выбытие дочерней компании	(27 707)	-
Амортизация начисленная	(17 943)	-
На 31 декабря 2022 года	23 228	1 067 253
На 1 января 2021 года	72 519	-
Новые договоры аренды	102 506	-
Прекращения договоров аренды	(29 896)	-
Амортизация начисленная	(20 302)	-
На 31 декабря 2021 года	124 827	-

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В течение 2022 и 2021 годов изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

	2022	2021
По состоянию на 1 января	132 538	80 408
Новые договоры аренды	1 021 517	102 506
Прекращения договоров аренды	(19 905)	(32 899)
Выбытие дочерней компании	(30 288)	-
Процентные расходы по аренде	26 984	6 877
Выплаты по договорам аренды	(334 107)	(24 354)
По состоянию на 31 декабря	796 739	132 538
Долгосрочная часть	398 268	106 495
Краткосрочная часть	398 471	26 043

Основная часть обязательств состоит из обязательств по аренде земельных участков и будет погашена в течение двух лет.

22. Резервы предстоящих расходов

	Резерв на оплату отпуска сотрудников	Резерв на завершение строительства	Итого
31 декабря 2021	-	2 357	2 357
Резервы, использованные в течение года	-	(2 357)	(2 357)
31 декабря 2022	-	-	-
	Резерв на оплату отпуска сотрудников	Резерв на завершение строительства	Итого
31 декабря 2020	16 845	264 421	281 266
Рекласс в строку Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16 845)	-	(16 845)
Резервы, созданные в течение года	-	4 309	4 309
Резервы, использованные в течение года	-	(266 373)	(266 373)
31 декабря 2021	-	2 357	2 357

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

В 2022 году резерв на завершение строительства был использован по завершённым объектам.

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

23. Связанные стороны

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

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2022	2021
Реализация товаров и оказание услуг	1 593	22 553
Компании под общим контролем	1 423	22 045
Близкие родственники	128	-
Прочие связанные стороны	42	508
Приобретение товаров и услуг	68 373	32 419
Конечный бенефициар Группы	2 076	527
Компании под общим контролем	65 807	30 681
Прочие связанные стороны	490	1 211
Прочие доходы	124	345
Компании под общим контролем	124	10
Прочие связанные стороны	-	335
Прочие расходы	7 033	1 503
Конечный бенефициар Группы	24	-
Компании под общим контролем	5 764	48
Прочие связанные стороны	1 245	1 455
Финансовые расходы	11 545	8 324
Конечный бенефициар Группы	5	427
Компании под общим контролем	9 105	3 339
Близкие родственники	2 174	-
Прочие связанные стороны	261	4 558
Финансовые доходы	29 370	51 949
Конечный бенефициар Группы	6 189	7 970
Компании под общим контролем	23 181	26 722
Прочие связанные стороны	-	17 257

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Авансы, выданные	-	301 073
Компании под общим контролем	-	85 278
Прочие связанные стороны	-	215 795
Торговая и прочая дебиторская задолженность	33 875	453 943
Компании под общим контролем	10 921	2 642
Близкие родственники	22 954	-
Прочие связанные стороны	-	451 301
Займы выданные	377 860	293 034
Конечный бенефициар Группы	172 950	281 277
Компании под общим контролем	204 910	51
Прочие связанные стороны	-	11 706
Кредиты и займы	32 975	165 375
Конечный бенефициар Группы	-	9 912
Компании под общим контролем	32 975	29 241
Прочие связанные стороны	-	126 222
Торговая и прочая кредиторская задолженность	140 306	75 984
Конечный бенефициар Группы	4	21
Компании под общим контролем	66 184	44 306
Близкие родственники	43 197	-
Прочие связанные стороны	30 921	31 657

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу, за исключением дивидендов, за 2022 год составило 20 220 тыс. руб. (за 2021 год - 12 309 тыс. руб.).

24. 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.

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

25. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов.

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность, учитываемые по амортизированной стоимости	12 905 451	2 633 182
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 316 883	5 288 219
Денежные средства и их эквиваленты	388 395	854 495
Итого	22 610 729	8 775 896
	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые обязательства		
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	(28 693 155)	(16 558 706)
Итого	(28 693 155)	(16 558 706)

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

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

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

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

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

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

В течение 2022 и 2021 гг. не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря	31 декабря
		2022	2021
АО «Банк ГПБ»	AA+	-	575 000
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	AA	419	233 334
ПАО «Сбербанк»	AAA	238 559	38 287
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA	147 363	6 758
ПАО «Банк ВТБ»	AAA	1 959	569
Прочие	нет данных	95	547
Итого		388 395	854 495

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

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря	31 декабря
		2022	2021
ПАО «Сбербанк» (аккредитив)	AAA	9 316 883	5 288 219
Итого		9 316 883	5 288 219

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	31 декабря
	2022	2021
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 316 883	5 288 219
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12 593 384	2 320 092
Денежные средства в банках	388 395	854 495
Займы выданные	312 067	313 090
Итого	22 610 729	8 775 896

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Финансовые обязательства с переменной процентной ставкой	24 137 396	11 366 230

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	
	2022	2021	2022	2021
Влияние изменения процентной ставки	193 099	90 930	241 374	113 662

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 основным 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 2022 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 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	740 637	740 637	740 637	-	-	-
Обязательства по аренде	796 739	847 557	439 831	398 838	6 366	2 522
	29 489 858	34 822 968	10 799 938	7 598 126	16 422 382	2 522

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2021 года						
Кредиты и займы	15 658 391	16 624 612	821 945	7 966 022	7 836 645	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	767 777	767 777	767 777	-	-	-
Обязательства по аренде	132 538	160 851	34 435	26 095	58 919	41 402
	16 558 706	17 553 240	1 624 157	7 992 117	7 895 564	41 402

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 43):

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Долгосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	19 015 191	15 068 019
Краткосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	9 734 030	722 910
Денежные средства и их эквиваленты	(388 395)	(854 495)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(9 316 883)	(5 288 219)
Чистый долг	19 043 943	9 648 215
Капитал	4 193 644	2 449 943
Итого скорректированный капитал	23 237 587	12 098 158
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	82%	80%

ГК ТАЛАН

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

26. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

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

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты	Опционы	Итого
На 1 января 2022 года	15 790 929	-	15 790 929
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов	15 952 936	-	15 952 936
Погашение кредитов	(823 723)	-	(823 723)
Погашение облигаций	(500 000)	-	(500 000)
Проценты уплаченные	(210 825)	-	(210 825)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты	(3 245 169)	-	(3 245 169)
Проценты, начисленные за период	813 748	-	813 748
Признание обязательств по аренде	971 325	-	971 325
На 31 декабря 2022 года	28 749 221	-	28 749 221

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

27. События после отчетной даты

Изменения структуры Группы.

В январе 2023 года Группа выкупила 31,659% доли в ООО «СЗ «Талан Регион -21». В марте 2023 года Группа приобрела 100% доли в ООО "ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-ХАБАРОВСК", ранее находящейся под контролем конечного бенефициара Группы. В марте 2023 года Группа приобрела 15% доли в ООО «СЗ СИРИУС».

В январе 2023 года Группа продала 49% в ООО «Талан Регион -39» после продажи доля участия составила 51%. В феврале 2023 года продана дочерняя компания ООО «Новые Атланты». В апреле 2023 года продана дочерняя компания ООО СЗ «Талан-Новосибирск».

Прочие события.

В марте 2023 года Группа приобрела земельный участок под строительство базы отдыха «Лазурный берег».

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 2022	31 декабря 2021
Кредиты и займы, обязательства по аренде	20, 21	28 749 221	15 790 929
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(388 395)	(854 495)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании	16	(9 316 883)	(5 288 219)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(15 503 041)	(4 911 038)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		3 540 902	4 737 177

(*) 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 (ЕБИТДА):

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

	2022	2021
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период до налогообложения	1 844 072	519 221
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	17 372	16 485
Плюс: Финансовые расходы	1 506 851	1 135 196
Минус: Финансовые доходы	(332 431)	(120 090)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	547 461	271 869
ЕБИТДА	3 583 325	1 822 681