

Группа компаний ТАЛАН

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
30 июня 2023 года, и заключение
независимого практикующего
специалиста по обзорной проверке

Содержание

3	ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ПРАКТИКУЮЩЕГО СПЕЦИАЛИСТА ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ
5	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
6	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
7	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
8	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
9	Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
24	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ПРАКТИКУЮЩЕГО СПЕЦИАЛИСТА ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ

Участникам ООО «Созидание»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Созидание» (ОГРН 1171832009326) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа компаний ТАЛАН), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года.

Ответственность руководства за промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор ООО «Созидание» (руководство) несет ответственность за подготовку данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность практикующего специалиста

Наша ответственность заключается в формировании вывода о промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Мы провели обзорную проверку в соответствии с международным стандартом обзорных проверок (МСОП) 2400 (пересмотренным) «Задания по обзорным проверкам финансовой отчетности прошедших периодов». Данный стандарт требует от нас сформировать вывод о том, стали ли нам в ходе обзорной проверки известны факты, которые дали бы нам основание полагать, что промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с применимой концепцией подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. МСОП 2400 (пересмотренный) также требует от нас соблюдения соответствующих этических требований.

Обзорная проверка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, проводимая в соответствии с данным стандартом, представляет собой задание, обеспечивающее ограниченную уверенность. Практикующий специалист выполняет процедуры, которые преимущественно заключаются в направлении запросов руководству и, если применимо, иным лицам внутри организации, а также в проведении аналитических процедур, и оценивает полученные доказательства.

Объем процедур, выполняемых в ходе обзорной проверки, существенно меньше объема процедур, выполняемых в ходе аудита, проводимого в соответствии с международными стандартами аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторского мнения о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки наше внимание не привлекли никакие факты, которые дали бы нам основание полагать, что данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания по обзорной проверке



А.Б. Балякин

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

9 октября 2023 года

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке
и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	Прим.	2023	2022
Выручка	4	8 912 678	4 499 073
Себестоимость	5	(5 319 521)	(2 641 864)
Валовая прибыль		3 593 157	1 857 209
Коммерческие расходы	6	(281 312)	(156 255)
Административные расходы	7	(284 768)	(237 201)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(109 782)	(32 008)
Операционная прибыль		2 917 295	1 431 745
Прибыль от выбытия компании Группы	3	154 457	-
Финансовые доходы	9	67 115	351 674
Финансовые расходы	9	(1 235 254)	(663 494)
Прибыль до налогообложения		1 903 613	1 119 925
Налог на прибыль	10	(369 199)	(177 455)
Прибыль отчетного периода		1 534 414	942 470
Итого совокупный доход		1 534 414	942 470
Прибыль за период, относящаяся к:			
Собственникам		1 514 396	938 861
Владельцам неконтролирующих долей участия	16	20 018	3 609
		1 534 414	942 470
Итого совокупный доход, относящийся к:			
Собственникам		1 514 396	938 861
Владельцам неконтролирующих долей участия	16	20 018	3 609
		1 534 414	942 470

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 9 октября 2023 года.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы		108 866	80 409
Инвестиционная недвижимость		52 109	55 610
Активы в форме права пользования	19	22 760	23 228
Займы выданные	11	819	26 000
Отложенные налоговые активы	10	560 671	508 569
Итого внеоборотные активы		745 225	693 816
Оборотные активы			
Запасы	12	11 491 651	10 301 533
Денежные средства, ограниченные в использовании	14	9 752 728	9 316 883
Займы выданные	11	210 398	286 067
Дебиторская задолженность и авансы выданные	13	11 058 968	15 451 248
Переплата по налогу на прибыль		34 581	81 128
Денежные средства и их эквиваленты	14	1 755 117	388 395
Итого оборотные активы		34 303 443	35 825 254
ИТОГО АКТИВЫ		35 048 668	36 519 070
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		5 411 431	4 245 134
Итого собственный капитал, принадлежащий		5 411 441	4 245 144
Участникам материнской компании			
Неконтролирующая доля участия	16	(40 231)	(51 500)
Итого собственный капитал		5 371 210	4 193 644
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	20 075 671	18 616 923
Обязательства по аренде	19	11 844	398 268
Отложенные налоговые обязательства	10	310 080	480 641
Итого долгосрочные обязательства		20 397 595	19 495 832
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность и начисления	17	2 837 671	3 009 360
Кредиты и займы	18	5 484 726	9 335 559
Обязательства по аренде	19	633 967	398 471
Резервы предстоящих расходов	20	227 251	-
Налог на прибыль к уплате		96 248	86 204
Итого краткосрочные обязательства		9 279 863	12 829 594
Итого обязательства		29 677 458	32 325 426
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И		35 048 668	36 519 070
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании					
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2022 года	10	2 514 173	2 514 183	(64 240)	2 449 943
Прибыль отчетного периода	-	938 861	938 861	3 609	942 470
Итого совокупный доход за период	-	938 861	938 861	3 609	942 470
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(148)	(148)	260	112
Дивиденды	-	(41 200)	(41 200)	-	(41 200)
30 июня 2022 года	10	3 411 686	3 411 696	(60 371)	3 351 325
1 января 2023 года	10	4 245 134	4 245 144	(51 500)	4 193 644
Прибыль отчетного периода	-	1 514 396	1 514 396	20 018	1 534 414
Итого совокупный доход за период	-	1 514 396	1 514 396	20 018	1 534 414
Результат операций по изменению структуры Группы	-	3 650	3 650	(8 749)	(5 099)
Дивиденды	-	(351 749)	(351 749)	-	(351 749)
30 июня 2023 года	10	5 411 431	5 411 441	(40 231)	5 371 210

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	1 534 414	942 470
Корректировки:		
Расход по налогу на прибыль	369 199	177 455
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	15 925	26 714
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	34 216	31 212
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	(154 457)	-
Финансовые доходы	(67 115)	(351 674)
Финансовые расходы	1 235 254	663 494
(Прибыль)/убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(3 182)	1 473
Восстановление обесценения запасов	(2 988)	(13 972)
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(1 201 518)	(570 467)
Увеличение дебиторской задолженности	(5 365 313)	(5 476 256)
(Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности и начислений	(588 469)	2 269 905
Увеличение/(уменьшение) резервов предстоящих расходов	227 251	(2 098)
Налог на прибыль уплаченный	(559 437)	(180 591)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(363 053)	(69 706)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(91 000)	(128 400)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(4 980 273)	(2 680 441)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(525 426)	(338 248)
Возврат займов выданных	552 774	299 625
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(22 844)	(391 493)
Проценты полученные	13 904	3 084
Чистый приток денежных средств от выбытия дочерних компаний, включая движение принадлежащих им денежных средств	161 219	22
Чистый приток/(отток) денежных средств от инвестиционной деятельности	179 627	(427 010)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	9 240 066	3 287 831
Погашение кредитов и займов	(2 528 518)	(236 282)
Погашение облигаций	-	(500 000)
Платежи по обязательствам по аренде	(192 431)	(83 165)
Дивиденды выплаченные	(351 749)	(2 299)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	6 167 368	2 466 085
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	1 366 722	(641 366)
Влияние изменения валютных курсов	-	427
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	388 395	854 495
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	1 755 117	213 556

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 промежуточной сокращенной 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 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 9 октября 2023 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

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

Геополитическая ситуация является в высшей степени нестабильной. В 2023 г. усилился эффект дополнительных ограничений и санкций в отношении российских компаний и экономики Российской Федерации в целом. Данные обстоятельства привели к снижению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых и товарных рынков, а также повысили уровень неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. 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 могут оказать негативное влияние на бизнес Группы и ее клиентов, 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 определена динамика выручки и цен на российском рынке недвижимости, проведена оценка ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам, рассмотрены варианты финансирования деятельности Группы. Руководство Группы также проанализировало текущие экономические прогнозы в расчетной модели и пришло к выводу, что они не привели к значительному увеличению ожидаемых кредитных убытков.

По оценке руководства Группы, ситуация текущей волатильности финансовых и товарных рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам: договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается от российских финансовых институтов.

Продолжают сохраняться меры государственной поддержки спроса на объекты жилой недвижимости в форме предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке для определенных категорий заемщиков.

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

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

2. Основные принципы подготовки и назначение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с учетными принципами, основанными на МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года (далее - годовая консолидированная финансовая отчетность за 2022 год).

Отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой финансовой отчетности. Группа не включила в отчетность ту информацию, которая в значительной мере продублировала бы информацию, содержащуюся в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, подготовленной в соответствии с МСФО, в частности, описание учетной политики и детальную информацию о статьях, суммы и состав которых существенно не изменились.

Каждая компания Группы ведет бухгалтерский учет и готовит бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее по тексту - «РСБУ»). Данная промежуточная сокращенная 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы также является российский рубль. Все финансовые данные, приведенные в рублях, округлены с точностью до тысячи.

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

Настоящая промежуточная сокращенная 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 сопоставимом с отчетным периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным ввиду того, что Группа в рамках реализации объектов жилой недвижимости в основном заключает договора долевого участия (далее «ДДУ»), которые предусматривают расчеты с использованием эскроу-счетов. Руководство Группы проанализировало различные сценарии возможного воздействия указанных операций на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 14). Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Основные положения учетной политики. Важнейшие принципы учетной политики Группы и существенные оценки в ее применении соответствуют принципам учетной политики, раскрытым в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года. В МСФО, действующих и обязательных для применения по состоянию на 30 июня 2023 года, отсутствовали какие-либо существенные изменения, которые оказали бы существенное влияние на показатели промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Изменения в представлении сравнительных данных. В целях более достоверного раскрытия информации было изменено представление показателей в отдельных примечаниях к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за сравнительный отчетный период. Изменение представления не оказало существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Сезонный характер деятельности. Четко выраженная сезонность деятельности Группы отсутствует.

3. Дочерние компании

Состав дочерних компаний и размер долей в них не изменился по сравнению с 31 декабря 2022 года, за исключением изменений, раскрытых ниже.

Приобретение и выбытие дочерних компаний за шесть месяцев 2023 года.

В апреле 2023 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «ТАЛАН-ИНЖИНИРИНГ-ХАБАРОВСК», которая находилась под контролем конечного бенефициара Группы, за возмещение в сумме 10 тыс. руб. Результат от приобретения компании был отражен как убыток от приобретения дочерних компаний под контролем конечного бенефициара в сумме 1 463 тыс. руб. в составе капитала.

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

В январе 2023 года произошло изменение в долях владения в компаниях:

- ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21» увеличение доли с 50,997% до 82,659%;
- ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-39» уменьшение доли со 100% до 51%.

В результате изменения долей владения утраты контроля не произошло. Данные операции учтены в составе капитала Группы.

Приобретения дочерних компаний за шесть месяцев 2022 года.

Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-29» и выкупила неконтролирующие доли 10% в уставном капитале ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24». Результат приобретения указанных компаний не оказал существенного влияния на данную промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

4. Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве	8 774 145	4 055 871
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	133 531	433 801
Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду	3 555	5 328
Прочая реализация	1 447	4 073
Итого выручка	8 912 678	4 499 073
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	8 774 145	4 055 871
В определенный момент времени	138 533	443 202
Итого выручка	8 912 678	4 499 073

В составе выручки от реализации недвижимости по ДДУ признана экономия, полученная Группой от применения сниженной переменной процентной ставки по кредитам, которая зависит от объема средств на счетах эскроу, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года в сумме 245 862 тыс. руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года - 483 506 тыс. руб.).

Информация об обязательствах Группы перед покупателями по ДДУ представлена в Примечании 17.

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

5. Себестоимость

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Себестоимость строительства недвижимости подрядным способом	4 929 323	2 542 081
Резерв на завершение строительства (Примечание 20)	227 251	-
Себестоимость недвижимости, приобретенной для перепродажи	61 847	55 290
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	35 523	37 385
Восстановление обесценения запасов	(2 988)	(13 972)
Амортизация объектов основных средств и инвестиционной недвижимости	833	5 432
Прочее	67 732	15 648
Итого себестоимость	5 319 521	2 641 864

6. Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Риэлторские услуги	146 327	63 987
Расходы на рекламу	87 449	54 592
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	37 891	36 355
Прочее	9 645	1 321
Итого коммерческие расходы	281 312	156 255

7. Административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	129 628	140 468
Информационные, аудиторские, юридические услуги	60 421	23 325
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15 092	21 282
Расходы на лицензии и программное обеспечение	9 980	9 601
Расходы по аренде	7 685	4 994
Материалы	7 522	5 975
Расходы на оплату коммунальных услуг	6 701	3 180
Ремонт и техническое обслуживание	5 900	11 438
Налоги, за исключением налога на прибыль	3 120	2 744
Прочее	38 719	14 194
Итого административные расходы	284 768	237 201

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Прочие операционные доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль/(убыток) от реализации и выбытия внеоборотных активов	3 182	(1 473)
Уступка прав требования	(11)	13 257
Расходы от реализации и выбытия прочих запасов	(3 745)	(4 116)
Расходы по нереализованным строительным проектам	(12 691)	-
(Расходы)/доходы по штрафам и пеням, нетто	(22 675)	2 304
Благотворительность	(32 758)	(9 230)
Обесценение финансовых активов, нетто	(34 216)	(31 212)
Прочие расходы, нетто	(6 868)	(1 538)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(109 782)	(32 008)

9. Финансовые доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Финансовые доходы		
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-	286 405
Процентный доход по банковским депозитам и займам	36 374	29 530
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	30 677	35 605
Прочие финансовые доходы	64	134
Итого финансовые доходы	67 115	351 674

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	587 369	242 706
Процентные расходы по кредитам и займам	444 240	299 346
Процентные расходы по облигациям	90 500	114 125
Банковские комиссии	92 143	2 787
Процентные расходы по аренде	20 964	4 530
Прочие финансовые расходы	38	-
Итого финансовые расходы	1 235 254	663 494

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, составили 565 462 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года - 236 139 тыс. руб.).

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Налог на прибыль

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Текущий налог на прибыль	594 353	42 191
Отложенный налог на прибыль	(225 154)	135 264
Итого расход по налогу на прибыль	369 199	177 455

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:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль до налогообложения	1 903 613	1 119 925
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	380 723	223 985
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, нетто	(11 524)	(46 530)
Итого расход по налогу на прибыль	369 199	177 455

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

11. Займы выданные

	Процентная ставка	30 июня 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	4,0-20,0%	219 008	321 946
Векселя	4,7%	7 577	7 348
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным		(15 368)	(17 227)
Итого займы выданные		211 217	312 067
Краткосрочные		210 398	286 067
Долгосрочные		819	26 000

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

12. Запасы

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	10 087 258	9 929 931
Готовые объекты жилой недвижимости	1 020 268	103 229
Готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи	627 773	627 790
Авансы, выданные под объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	6 375	-
Прочие запасы	28 037	34 090
Итого запасы	11 769 711	10 695 040
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(278 060)	(393 507)
Итого запасы	11 491 651	10 301 533

Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, включают: затраты на строительство объектов недвижимости и стоимость земельных участков, приобретенных для строительства. По состоянию на 30 июня 2023 года балансовая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам полученным, составила 7 166 254 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 6 582 177 тыс. руб.), см. Примечание 18.

На 30 июня 2023 года в составе объектов незавершенного строительства учтены земельные участки, которые получены в аренду и предназначены для строительства в сумме 1 010 253 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 1 067 253 тыс. руб.), см. Примечание 19.

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

13. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	7 005 604	12 579 420
Прочая дебиторская задолженность	205 701	99 243
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(107 684)	(85 279)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	3 947 328	2 840 827
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	39 596	35 007
Оценочные резервы под обесценение авансов выданным поставщикам и подрядчикам	(31 577)	(17 970)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	11 058 968	15 451 248

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

14. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	1 098 000	142 900
Денежные средства на банковских счетах в рублях	657 117	245 495
Итого денежные средства и их эквиваленты	1 755 117	388 395

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по договорам долевого участия в строительстве.

В соответствии с изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 года, финансирование, полученное Группой от покупателей объектов недвижимости по договорам долевого участия в строительстве, поступает только на счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 18).

По состоянию на 30 июня 2023 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 15 274 353 тыс. руб. (31 декабря 2022 года 15 503 041 тыс. руб.).

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

15. Собственный капитал

По состоянию на 30 июня 2023 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2022 года - 10 тыс. руб.).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 351 749 тыс. руб. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, Группой были начислены дивиденды в размере 41 200 тыс. руб. и выплачены в размере 2 299 тыс. руб.

16. 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- РЕГИОН-21»	ООО «СЗ«ТАЛАН- РЕГИОН-39»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 30 июня 2023 года (%)	76%	17,34%	49%	0,01%-0,001%	
<i>на 30 июня 2023 года:</i>					
Активы	79 759	742 567	415 734		
Обязательства	(335 760)	(390 097)	(225 797)		
Чистые активы	(256 001)	352 470	189 937		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(194 561)	61 122	93 069	139	(40 231)
<i>за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года:</i>					
Выручка	147 637	164 109	9 989		
Чистая прибыль / (убыток)	30 174	21 337	(13 568)		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	22 932	3 700	(6 648)	34	20 018
<i>Движение денежных средств:</i>					
от операционной деятельности	15 456	(156 258)	(145 302)		
от инвестиционной деятельности	(1 772)	1 869	(37 385)		
от финансовой деятельности	(13 750)	159 350	182 746		
Чистое изменение денежных средств	(66)	4 961	59		

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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%	0,01%-0,001%	
на 31 декабря 2022 года:						
Активы	58 894	-	552 645	180 280		
Обязательства	(345 016)	-	(221 488)	(172 870)		
Чистые активы	(286 122)	-	331 157	7 410		
Неконтролирующая доля в чистых активах	(217 453)	-	162 267	3 631	55	(51 500)
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года:						
Выручка	113 283	673	19 416	445 432		
Чистая прибыль / (убыток)	9 234	(14 306)	(2 845)	1 893		
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	7 017	(2 954)	(1 394)	928	12	3 609
Движение денежных средств:						
от операционной деятельности	14 691	18 042	(75 489)	4 267		
от инвестиционной деятельности	(12 920)	(17 827)	-	-		
от финансовой деятельности	(3 794)	-	75 416	-		
Чистое изменение денежных средств	(2 023)	215	(73)	4 267		

17. Кредиторская задолженность и начисления

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	678 852	612 856
Прочая кредиторская задолженность	120 005	127 817
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	1 900 209	1 152 718
Авансы полученные	90 704	1 054 439
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	22 306	33 826
Задолженность перед персоналом по оплате труда	25 595	27 704
Итого кредиторская задолженность и начисления	2 837 671	3 009 360

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

	2023	2022
По состоянию на 1 января	1 054 439	71 264
Поступление денежных средств от покупателей	7 810 410	4 186 724
Признание выручки	(8 774 145)	(4 055 871)
По состоянию на 30 июня	90 704	202 117

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

18. Кредиты и займы

	Процентная ставка	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	18 085 596	15 911 241
Банковские кредиты	11,2%-11,61%	685 625	554 620
Займы полученные	4,0% - 13,5%	454 450	651 062
Облигационные займы	13,0%	850 000	1 500 000
Итого долгосрочные кредиты и займы		20 075 671	18 616 923
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	4 521 114	7 671 535
Банковские кредиты	11,0%	159 778	-
Займы полученные	4,0%-13,0%	137 074	1 646 764
Облигационные займы	10,5% - 13,0%	666 760	17 260
Итого краткосрочные кредиты и займы		5 484 726	9 335 559
Итого кредиты и займы		25 560 397	27 952 482

			30 июня 2023	
			Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты			25 546 050	23 452 113
Займы полученные			598 024	591 524
Облигационные займы			1 516 760	1 516 760
Итого кредиты и займы			27 660 834	25 560 397

			31 декабря 2022	
			Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты			25 804 625	24 137 396
Займы полученные			2 329 559	2 297 826
Облигационные займы			1 517 260	1 517 260
Итого кредиты и займы			29 651 444	27 952 482

В 2023 - 2022 гг. Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования и получала кредиты для строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По таким обязательствам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу, но не может превышать 16,2% годовых. Фактические ставки по проектному финансированию Группы находятся в интервале от 0,01% до 13,6%. На 30 июня 2023 года задолженность по данным соглашениям составила 22 606 710 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 23 582 776 тыс. руб.).

В марте 2021 года Компания на организованном рынке ценных бумаг разместила второй выпуск облигаций 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 года и 13 марта 2024 года. В ноябре 2021 года Компания на организованном рынке ценных бумаг разместила третий выпуск облигаций с купонным доходом 13% годовых на общую сумму 1 000 000 тыс. руб., с погашением 15% от номинальной стоимости до 20 мая 2024 года, 20% до 19 августа 2024 года, 25% до 18 ноября 2024 года, по 20% до 17 февраля 2025 года и 19 мая 2025 года. За первое полугодие 2023 года была осуществлена выплата купонного дохода в размере 91 000 тыс. руб. (за первое полугодие 2022 года - 128 400 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам, включая средства, полученные по договорам проектного финансирования, на их номинальную стоимость в сумме 25 546 050 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года - 25 804 625 тыс. руб.).

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

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, готовая продукция (Примечание 12)	7 166 254	6 582 177
Векселя	-	7 000
Основные средства	2 786	3 290
Инвестиционная недвижимость	123	-

По состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 23 дочерних компаниях.

19. Аренда

Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года и 30 июня 2022 года, изменение активов в форме права пользования представлено следующим образом:

	Активы в форме права пользования	Земельные участки (в составе запасов)
На 1 января 2023 года	23 228	1 067 253
Новые договоры аренды	4 271	-
Прекращения договоров аренды	-	(57 000)
Модификация договоров аренды	1 665	-
Амортизация начисленная	(6 404)	-
На 30 июня 2023 года	22 760	1 010 253
На 1 января 2022 года	124 827	-
Новые договоры аренды	1 297	402 964
Амортизация начисленная	(14 190)	-
На 30 июня 2022 года	111 934	402 964

Активы в форме права пользования представлены офисными, производственными помещениями и прочими объектами.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года и 30 июня 2022 года, изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

	2023	2022
По состоянию на 1 января	796 739	132 538
Новые договоры аренды	4 271	404 261
Модификация договоров аренды	2 515	-
Процентные расходы по аренде	20 964	4 530
Выплаты по договорам аренды	(192 431)	(83 165)
Взаимозачеты	13 753	(6 350)
По состоянию на 30 июня	645 811	451 814
Долгосрочная часть	11 844	222 312
Краткосрочная часть	633 967	229 502

20. Резервы предстоящих расходов

На 30 июня 2023 года Группой сформирован резерв на завершение строительства в сумме 227 251 тыс. руб., который представляет собой обязательство Группы по дополнительным расходам, связанным со строительными работами, а также работами по благоустройству территории, после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на завершение строительства начисляется в момент окончания строительства объекта и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных.

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

21. 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 компаний Группы.

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Реализация товаров и оказание услуг	2 166	579
Компании под общим контролем	1 387	558
Прочие связанные стороны	779	21
Приобретение товаров и услуг	135 793	20 699
Конечный бенефициар Группы	1 222	1 180
Компании под общим контролем	134 571	19 384
Прочие связанные стороны	-	135
Прочие доходы	38	-
Конечный бенефициар Группы	20	-
Компании под общим контролем	18	-
Прочие расходы	335	3 138
Компании под общим контролем	335	2 893
Прочие связанные стороны	-	245
Финансовые доходы	13 417	13 056
Конечный бенефициар Группы	5 058	3 363
Компании под общим контролем	8 359	9 693
Финансовые расходы	699	1 922
Конечный бенефициар Группы	-	5
Компании под общим контролем	699	710
Прочие связанные стороны	-	1 207

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Торговая и прочая дебиторская задолженность	306 699	238 785
Конечный бенефициар Группы	39	-
Компании под общим контролем	282 306	215 831
Прочие связанные стороны	24 354	22 954
Займы выданные	177 137	172 950
Конечный бенефициар Группы	177 137	172 950

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Займы полученные	38 204	32 975
Компании под общим контролем	31 193	32 975
Прочие связанные стороны	7 011	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	134 974	140 306
Конечный бенефициар Группы	-	4
Компании под общим контролем	111 526	66 184
Прочие связанные стороны	23 448	74 118

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, составило 7 274 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года - 13 157 тыс. руб.).

22. 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 промежуточную сокращенную консолидированную 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

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

23. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов.

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Финансовые активы		
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 752 728	9 316 883
Займы и дебиторская задолженность, учитываемые по амортизированной стоимости	7 314 838	12 905 451
Денежные средства и их эквиваленты	1 755 117	388 395
Итого	18 822 683	22 610 729
	30 июня 2023	31 декабря 2022
Финансовые обязательства		
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:		
Кредиты и займы	27 005 065	29 489 894
Кредиторская задолженность	25 560 397	27 952 482
Обязательства по аренде	798 857	740 673
	645 811	796 739
Итого	27 005 065	29 489 894

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

Руководство Группы определило, что справедливая стоимость денежных средств, торговой дебиторской задолженности, займов выданных, торговой кредиторской задолженности, банковских кредитов и прочих обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость краткосрочных финансовых активов и обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов. Методы и допущения, использованные для определения справедливой стоимости долгосрочных финансовых активов и обязательств описаны ниже.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

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. Собственный риск невыполнения обязательств по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года оценивался как незначительный.

Справедливая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности, кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности, и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 2 по иерархии справедливой стоимости. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года и 30 июня 2022 года не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

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:

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	20 087 515	19 015 191
Краткосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	6 118 693	9 734 030
Денежные средства и их эквиваленты	(1 755 117)	(388 395)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(9 752 728)	(9 316 883)
Чистый долг	14 698 363	19 043 943
Капитал	5 371 210	4 193 644
Итого скорректированный капитал	20 069 573	23 237 587
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	73%	82%

24. События после отчетной даты

На дату подписания настоящей отчетности события после отчетной даты отсутствуют.

ГК ТАЛАН

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

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

	Прим	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы (номинальная стоимость)	18	27 660 834	29 651 444
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	14	(1 755 117)	(388 395)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании		(9 752 728)	(9 316 883)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	14	(15 274 353)	(15 503 041)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		878 636	4 443 125

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

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

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль отчетного периода	1 534 414	942 470
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	15 925	26 714
Плюс: Финансовые расходы	1 235 254	663 494
Минус: Финансовые доходы	(67 115)	(351 674)
Плюс: Расход по налогу на прибыль	369 199	177 455
EBITDA	3 087 677	1 458 459