

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2024 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
41	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 2024 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 2024 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы компаний ТАЛАН по состоянию на 31 декабря 2024 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.

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

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

Ответственность руководства и общего собрания участников Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Общее собрание участников Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы компаний ТАЛАН.

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) планируем и проводим аудит Группы компаний ТАЛАН для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы компаний ТАЛАН, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы компаний ТАЛАН. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы компаний ТАЛАН. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006037171, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 01.01.2024 № 2-01/2024-Ю



Балякин Андрей Борисович

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

30 апреля 2025 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2024	2023
Выручка	4	31 762 946	18 119 761
Себестоимость	5	(18 960 263)	(11 407 703)
Валовая прибыль		12 802 683	6 712 058
Коммерческие расходы	6	(952 008)	(525 985)
Административные расходы	7	(1 044 025)	(658 809)
Прочие операционные (расходы), нетто	8	(218 547)	(41 012)
Операционная прибыль		10 588 103	5 486 252
Финансовые доходы	9	898 075	179 507
Финансовые расходы	9	(6 182 501)	(3 012 949)
Прибыль до налогообложения		5 303 677	2 652 810
Налог на прибыль	11	(1 144 890)	(666 101)
Прибыль отчетного периода		4 158 787	1 986 709
Итого совокупный доход		4 158 787	1 986 709
Прибыль/(убыток) за год, относящийся к:			
Собственникам		4 227 541	1 998 844
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(68 754)	(12 135)
		4 158 787	1 986 709
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Собственникам		4 227 541	1 998 844
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(68 754)	(12 135)
		4 158 787	1 986 709

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2025 г.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы	10	339 489	162 163
Инвестиционная недвижимость	10	80 513	59 869
Активы в форме права пользования		95 091	54 199
Займы выданные и прочие финансовые активы	12	50 555	2 692
Отложенные налоговые активы	11	955 157	642 997
Итого внеоборотные активы		1 520 805	921 920
Оборотные активы			
Запасы	13	30 675 696	16 685 715
Денежные средства, ограниченные в использовании	15	3 835 055	9 719 463
Займы выданные и прочие финансовые активы	12	690 215	582 121
Дебиторская задолженность и авансы выданные	14	33 709 546	15 780 552
Переплата по налогу на прибыль		43 538	46 558
Денежные средства и их эквиваленты	15	2 707 222	1 291 261
Итого оборотные активы		71 661 272	44 105 670
ИТОГО АКТИВЫ		73 182 077	45 027 590
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	16	10	10
Нераспределенная прибыль		9 854 193	5 882 214
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		9 854 203	5 882 224
Неконтролирующая доля участия	17	(184 457)	(62 350)
Итого собственный капитал		9 669 746	5 819 874
Долгосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность и начисления	18	1 255 356	108 238
Кредиты и займы	19	30 574 591	26 718 256
Обязательства по аренде		71 888	38 380
Отложенные налоговые обязательства	11	1 104 292	261 090
Итого долгосрочные обязательства		33 006 127	27 125 964
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность и начисления	18	7 840 624	4 887 083
Кредиты и займы	19	22 270 240	6 482 361
Обязательства по аренде		29 997	401 298
Налог на прибыль к уплате		110 670	70 452
Резервы предстоящих расходов	20	254 673	240 558
Итого краткосрочные обязательства		30 506 204	12 081 752
Итого обязательства		63 512 331	39 207 716
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		73 182 077	45 027 590

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании					
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль/(убыток)	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2023 года	10	4 245 134	4 245 144	(51 500)	4 193 644
Прибыль/ (убыток) отчетного периода	-	1 998 844	1 998 844	(12 135)	1 986 709
Итого совокупный доход за год	-	1 998 844	1 998 844	(12 135)	1 986 709
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(10 015)	(10 015)	1 285	(8 730)
Дивиденды	-	(351 749)	(351 749)	-	(351 749)
31 декабря 2023 года	10	5 882 214	5 882 224	(62 350)	5 819 874
1 января 2024 года	10	5 882 214	5 882 224	(62 350)	5 819 874
Прибыль/ (убыток) отчетного периода	-	4 227 541	4 227 541	(68 754)	4 158 787
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	4 227 541	4 227 541	(68 754)	4 158 787
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(742)	(742)	(53 353)	(54 095)
Дивиденды	-	(254 820)	(254 820)	-	(254 820)
31 декабря 2024 года	10	9 854 193	9 854 203	(184 457)	9 669 746

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2024	2023
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	4 158 787	1 986 709
Корректировки:		
Налог на прибыль	1 144 890	666 101
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	36 203	17 102
(Прибыль) / Убыток от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	(26 341)	52 461
Результат операций по приобретению / (выбытию) дочерних компаний, нетто	14 396	(154 457)
Финансовые доходы	(898 075)	(179 507)
Финансовые расходы	6 182 501	3 012 949
Обесценение запасов	228 628	36 326
Убыток / (Прибыль) от реализации и выбытия внеоборотных активов	4 118	(2 887)
Убыток от прочих неденежных операций	53 527	72 789
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(14 165 439)	(6 594 510)
Увеличение дебиторской задолженности	(37 145 529)	(15 969 103)
Увеличение кредиторской задолженности и начислений	9 929 329	1 621 662
Увеличение резервов предстоящих расходов	14 115	240 558
Движение денежных средств от операционной деятельности	(30 468 890)	(15 193 807)
Налог на прибыль уплаченный	(583 364)	(1 048 273)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(789 390)	(524 789)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(117 365)	(176 765)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности (стр. 11 «Допущение о непрерывности деятельности»)	(31 959 009)	(16 943 634)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные и прочие финансовые активы	(1 299 123)	(992 174)
Возврат займов выданных	996 930	855 380
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(385 577)	(19 519)
Проценты полученные	97 571	22 486
Чистый (отток)/приток денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний и неконтролирующих долей участия, включая движение принадлежащих им денежных средств	(53 106)	162 100
Чистый (отток)/приток денежных средств от инвестиционной деятельности	(643 305)	28 273
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	38 653 587	21 756 603
Погашение кредитов и займов	(3 221 682)	(2 830 823)
Платежи по обязательствам по аренде	(408 810)	(405 804)
Погашение облигаций	(750 000)	(350 000)
Дивиденды выплаченные	(254 820)	(351 749)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	34 018 275	17 818 227
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	1 415 961	902 866
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	1 291 261	388 395
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	2 707 222	1 291 261

1. Общая информация

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

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

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

Основным участником Компании (владеет 99% Уставного капитала) и стороной, обладающей конечным контролем по состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2024 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 30 апреля 2025 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Правовая, налоговая и нормативная система Российской Федерации продолжает изменяться. Отдельные нормативные акты допускают возможность различных толкований. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Текущая геополитическая ситуация является нестабильной. В 2024 году были введены дополнительные санкции в отношении российских компаний, что может оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени. В течение 2024 года ключевая ставка Банка России значительно выросла. Также были отменены основные меры государственной поддержки спроса на объекты жилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

В 2024 году денежные потоки от операционной деятельности были отрицательными и составили 31 959 009 тыс. руб. (в 2023 году - 16 943 634 тыс. руб.). Отрицательный операционный денежный поток связан с тем, что в соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлекаемого финансирования. Руководство Группы проанализировало различные сценарии влияния указанного подхода на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 15). Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Изменения в представлении финансовой отчетности. В целях более достоверного раскрытия информации Группа пересмотрела порядок презентации отдельных статей консолидированной финансовой отчетности, за сравнительный и отчетный периоды. Указанные изменения не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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.

Неконтролирующая доля участия представляет собой собственные средства дочерней компании, не причитающиеся, прямо или опосредованно, Группе и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся участникам Группы.

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 (далее - «ДДУ»), а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

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

Финансовые инструменты

Финансовые активы

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.

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

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

При определении степени увеличения кредитного риска с момента первоначального признания Группа использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более чем на 45 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 ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц была разделена на группы со сходной подверженностью кредитному риску, типом контрагентов и направлением их деятельности.

В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках были скорректированы, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые обязательства.

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

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

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

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

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

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 учитываются 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 объекты недвижимости 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 дополнительные обязательства по строительству и передаче местным органам социальных объектов и объектов инфраструктуры.

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 три года. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 3 лет после отчетной даты их реализация не предполагается.

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

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

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

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

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования в составе запасов в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты.

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

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

Выручка. Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка признается преимущественно на основании ДДУ, 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.

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

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

Величина выручки определяется Группой путем применения степени выполнения обязанности к исполнению к сумме возмещения, право на которое будет иметь Группа в обмен на передачу обещанных товаров, работ, услуг.

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

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

Финансовые доходы и расходы. Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по размещенным средствам, дисконт по долгосрочным финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости. В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, процентные расходы по облигациям, процентные расходы по аренде, амортизация дисконта финансовых обязательств и банковские комиссии.

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

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

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

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

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

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

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

Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.

а) Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2024 года:

Изменения к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущены в сентябре 2022 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки.

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в январе и июле 2020 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Изменения уточняют критерии классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных.

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в октябре 2022 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Изменения уточняют критерии классификации обязательств, зависящих от ковенант, в качестве краткосрочных или долгосрочных, а также содержат требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности.

Изменения к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены в мае 2023 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года). Поправки приводят требования к раскрытию информации о договоренностях о финансировании поставщиков.

Данные изменения не оказали влияния или оказали незначительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Ряд новых стандартов и изменений к стандартам еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2024 года. Требования новых стандартов будут включены в учетную политику на 2025, 2026 и 2027 гг. согласно дате их применения. Наиболее значительными из них являются:

Изменения к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены в сентябре 2014 года и применяются для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Изменения устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором.

Изменения к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены в августе 2023 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты). Изменения вводят понятие конвертируемой валюты и устанавливают порядок определения используемого обменного курса в случае, если валюта не может быть обменена на другую валюту, а также содержат требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности.

Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения касаются классификации финансовых активов и прекращения признания финансовых обязательств, погашенных через системы электронных платежей.

Изменения к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения вводят требования к раскрытию информации, касающейся инвестиций в долевые инструменты, классифицированные компанией как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и условий договора, которые могут изменить сумму договорных денежных потоков.

Новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия финансовой отчетности» (выпущен в апреле 2024 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты). Стандарт заменяет МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности.

Новый стандарт МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние компании: раскрытие информации» (выпущен в мае 2024 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты) предоставит дочерним компаниям, соответствующим определенным критериям, право на менее полное, чем предусмотрено общими требованиями МСФО, раскрытие информации.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

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.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

3. Дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2024 года в Группу входит 81 компания, включая ООО «Созидание» (на 31 декабря 2023 года - 68 компаний). Все компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

Перечень основных дочерних компаний Группы представлен ниже:

			Доля владения	
			31 декабря 2024	31 декабря 2023
		Местонахождение		
1	ООО «СЗ «РЕСУРС-БИЛДИНГ»	Ижевск	100%	100%
2	ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»	Ижевск	100%	100%
3	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21»	Ижевск	99,66%	82,66%
4	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-26»	Ижевск	100%	100%
5	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	Ижевск	100%	100%
6	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	Ижевск	51%	51%
7	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-63»	Ижевск	100%	-
8	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»	Хабаровск	100%	100%
9	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-9»	Хабаровск	100%	100%
10	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-19»	Хабаровск	100%	100%
11	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-20»	Хабаровск	100%	100%
12	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-29»	Хабаровск	100%	100%
13	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-36»	Хабаровск	100%	100%
14	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-18»	Набережные Челны	100%	100%
15	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32»	Набережные Челны	99,99%	99,99%
16	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	Набережные Челны	100%	100%
17	ООО «СЗ РИОНИ»	Набережные Челны	100%	100%
18	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-11»	Уфа	100%	100%
19	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-12»	Уфа	100%	100%
20	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-30»	Уфа	100%	100%
21	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-43»	Тюмень	100%	100%
22	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	Пермь	100%	100%
23	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»	Владивосток	100%	100%
24	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-31»	Владивосток	100%	100%
25	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	Тверь	100%	100%
26	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	Ярославль	100%	100%

Изменения структуры Группы

В 2023-2024 гг. Группа приобретала доли в компаниях, находившихся под контролем конечного бенефициара Группы, а также в 2023 году продавала ему доли в дочерних компаниях. Указанные компании являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости. Также в конце 2023 года были приобретены компании, находившиеся под контролем конечного бенефициара Группы, которые выполняют услуги технического заказчика по управлению проектами. Результат от указанных операций был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как результат операций по изменению структуры Группы в составе капитала.

В течение 2024 года Группа приобрела у третьих лиц 100% доли участия в трех компаниях, результат от приобретения не оказал существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

4. Выручка

	2024	2023
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	29 336 471	15 908 198
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	2 411 948	2 201 377
Прочая реализация	14 527	10 186
Итого выручка	31 762 946	18 119 761
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	29 336 471	15 908 198
В определенный момент времени	2 426 475	2 211 563
Итого выручка	31 762 946	18 119 761

В составе выручки от реализации недвижимости по ДДУ признана экономия, полученная Группой от применения сниженной переменной процентной ставки по кредитам, которая зависит от объема средств на счетах эскроу, за год, закончившийся 31 декабря 2024 года в сумме 4 272 725 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года -1 292 536 тыс. руб.).

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

5. Себестоимость

	2024	2023
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	18 093 260	10 873 079
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	341 970	114 522
Обесценение запасов	228 628	36 326
Резерв на завершение строительства (Примечание 20)	66 420	240 558
Прочее	229 985	143 218
Итого себестоимость	18 960 263	11 407 703

6. Коммерческие расходы

	2024	2023
Риэлторские услуги	446 285	239 404
Расходы на рекламу	357 828	204 350
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	121 930	65 819
Прочее	25 965	16 412
Итого коммерческие расходы	952 008	525 985

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

7. Административные расходы

	2024	2023
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	524 712	316 848
Ремонт и техническое обслуживание	96 852	22 664
Информационные, аудиторские, юридические услуги	96 618	128 613
Налоги, за исключением налога на прибыль	76 895	25 489
Материалы	55 034	24 712
Расходы на лицензии и программное обеспечение	41 693	29 425
Амортизация основных средств и нематериальных активов	29 201	19 578
Банковские услуги	26 875	26 283
Расходы по аренде	24 094	17 251
Прочее	72 051	47 946
Итого административные расходы	1 044 025	658 809

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2024	2023
Прибыль / (Убыток) от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	26 341	(52 461)
Доходы / (Расходы) по штрафам и пеням, нетто	46 093	(9 878)
(Убыток) / Прибыль от реализации и выбытия внеоборотных активов	(4 118)	2 887
(Убыток) / Прибыль от приобретения и выбытия дочерних компаний, нетто	(14 396)	154 457
Убыток от реализации облигаций	(12 844)	-
Убыток от реализации и выбытия прочих запасов	(7 541)	(29 063)
Расходы по нереализованным проектам	(47 349)	(13 491)
Благотворительность	(135 439)	(80 266)
Прочие расходы, нетто	(69 294)	(13 197)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(218 547)	(41 012)

9. Финансовые доходы и расходы

	2024	2023
Финансовые доходы		
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	538 274	-
Процентный доход по банковским депозитам	238 591	83 166
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	121 210	96 341
Итого финансовые доходы	898 075	179 507

	2024	2023
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам*	4 079 471	1 605 487
Процентные расходы по кредитам и займам	1 836 599	959 886
Банковские комиссии	164 554	232 827
Процентные расходы по облигациям	79 630	175 550
Процентные расходы по аренде	19 934	38 863
Прочие финансовые расходы	2 313	336
Итого финансовые расходы	6 182 501	3 012 949

(*) Эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделок по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования составили 4 050 580 тыс. руб. (за 2023 год -1 574 475 тыс. руб.)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Основные средства	323 465	151 499
Нематериальные активы	16 024	10 664
Итого	339 489	162 163

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

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

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости не отличается от её справедливой стоимости. Признаков обесценения инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года выявлено не было.

11. Налог на прибыль

	2024	2023
Текущий налог на прибыль	609 198	1 020 249
Отложенный налог на прибыль	505 865	(354 148)
Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль (*)	29 827	-
Итого расход по налогу на прибыль	1 144 890	666 101

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:

	2024	2023
Прибыль до налогообложения	5 303 677	2 652 810
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	1 060 735	530 562
Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль (*)	29 827	-
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	54 328	135 539
Итого расход по налогу на прибыль	1 144 890	666 101

В состав расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу включены: расходы по нереализованным проектам, санкции налоговых и других государственных органов, расходы на благотворительность, результат от приобретения дочерних компаний 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.

(*) В 2024 году были внесены изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации, которые в том числе включают увеличение ставки налога на прибыль с 20 % до 25 % с 1 января 2025 года. Измененная ставка налога на прибыль применялась при расчете отложенных налоговых активов и обязательств Группы на 31 декабря 2024 г.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
По состоянию на 1 января	381 907	27 928
Прочие изменения	4 650	(169)
Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	(29 827)	-
(Расход)/Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	(505 865)	354 148
По состоянию на 31 декабря	(149 135)	381 907

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобретение/выбытие компаний	Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	
	31.12.2022	Группы	31.12.2023	Группы		31.12.2024
Отложенные налоговые активы						
Основные средства и нематериальные активы	110 264	(110 124)	140	13 191	3 333	16 664
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	5 556	-	1 389	6 945
Дебиторская задолженность и авансы выданные	23 846	22 585	46 431	(7 632)	10 053	50 263
Запасы	1 848 873	(160 976)	1 687 897	2 086 929	943 706	4 718 532
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	515 187	93 827	608 844	250 400	215 621	1 078 104
Резервы предстоящих расходов	(169)	48 793	48 625	5 608	13 558	67 791
Кредиторская задолженность и начисления	245 486	531 794	777 280	488 690	316 492	1 582 462
Кредиты и займы	97 663	41 272	138 935	263 489	100 606	503 030
Обязательства по аренде	143 792	(66 291)	77 501	(62 201)	3 826	19 126
Прочие	619	(35)	584	(163)	105	526
Итого отложенные налоговые активы	2 991 117	400 845	3 391 793	3 038 311	1 608 689	8 043 443
Зачет по налогу	(2 482 548)	(266 248)	(2 748 796)	(2 921 833)	(1 417 657)	(7 088 286)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	508 569	134 597	642 997	116 478	191 032	955 157
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства	(737)	382	(355)	(9 655)	(2 502)	(12 512)
Активы в форме права пользования	-	-	-	(7 577)	(1 894)	(9 471)
Дебиторская задолженность и авансы выданные	(1 976 597)	201 989	(1 774 608)	(2 666 192)	(1 110 200)	(5 551 000)
Запасы	(207 179)	4 205	(202 974)	(49 652)	(63 157)	(315 783)
Кредиторская задолженность и начисления	(438 810)	206 688	(232 122)	(284 332)	(129 114)	(645 568)
Кредиты и займы	(333 447)	(466 191)	(799 638)	(526 943)	(331 645)	(1 658 226)
Резервы предстоящих расходов	(6 419)	6 230	(189)	175	(4)	(18)
Итого отложенные налоговые обязательства	(2 963 189)	(46 697)	(3 009 886)	(3 544 176)	(1 638 516)	(8 192 578)
Зачет по налогу	2 482 548	266 248	2 748 796	2 921 833	1 417 657	7 088 286
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(480 641)	219 551	(261 090)	(622 343)	(220 859)	(1 104 292)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

12. Займы выданные и прочие финансовые активы

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Займы выданные	759 001	457 087
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(18 235)	(21 399)
Облигации	-	149 125
Прочие	4	-
Итого займы выданные и прочие финансовые активы	740 770	584 813
Краткосрочные	690 215	582 121
Долгосрочные	50 555	2 692

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

	2024	2023
Резерв на 1 января	21 399	17 227
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	2 987	9 175
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(19)	(2 266)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(6 132)	(2 737)
Резерв на 31 декабря	18 235	21 399

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

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Займы выданные	13,84%	10,13%
Облигации	-	3,44%

В 2023 г. Группа приобрела облигации третьих лиц на сумму 149 125 тыс. руб. Указанные облигации учитываются как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (Примечание 23). В 2024 году облигации погашены.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Запасы

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	28 702 969	14 547 019
Земельные участки, полученные в аренду под дальнейшее строительство	-	1 010 253
Готовые объекты недвижимости	2 297 030	1 283 543
Прочие запасы	37 285	10 117
Итого запасы	31 037 284	16 850 932
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(361 588)	(165 217)
Итого запасы	30 675 696	16 685 715

Стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по состоянию на 31 декабря 2024 года включает стоимость затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, а также стоимость земли, расходов на инфраструктуру, распределенных на непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и стоимость объектов недвижимости под снос. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение 2024 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 1 180 615 тыс. руб. Ставки по капитализации составляют от 13,50% до 28,22% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года запасы переданы в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой (Примечание 19).

14. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	24 836 173	9 689 345
Прочая дебиторская задолженность	357 086	163 324
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(103 256)	(127 238)
Нефинансовые активы		
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	8 609 672	6 013 585
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	95 073	78 598
Оценочные резервы под обесценение авансов выданных поставщикам и подрядчикам	(85 202)	(37 062)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	33 709 546	15 780 552

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

В составе авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на 31 декабря 2024 года отражены авансы за земельные участки в сумме 200 000 тыс. руб.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	2024	2023
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	127 238	85 279
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	35 154	86 759
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(786)	(4 064)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(58 350)	(40 736)
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря	103 256	127 238

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

	Непросроченная/ Просроченная менее 90 дней	Просроченная 91-365 дней	Просроченная свыше 365 дней	Всего
На 31 декабря 2024 года:				
Общая валовая балансовая стоимость	24 961 411	57 918	173 930	25 193 259
Ожидаемые кредитные убытки	342	24 161	78 753	103 256
На 31 декабря 2023 года:				
Общая валовая балансовая стоимость	9 060 042	493 279	299 348	9 852 669
Ожидаемые кредитные убытки	19 735	42 627	64 876	127 238

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Краткосрочные банковские депозиты в рублях	706 500	1 104 200
Денежные средства на банковских счетах в рублях	2 000 722	187 061
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 707 222	1 291 261

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.

Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2024 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 42 447 776 тыс. руб. (31 декабря 2023 года 22 303 924 тыс. руб.).

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства, ограниченные в использовании, составили 3 835 055 тыс. руб. (31 декабря 2023 года 9 719 463 тыс. руб.).

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

16. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2023 года - 10 тыс. руб.).

В 2024 году Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 254 820 тыс. руб. В 2023 году Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 351 749 тыс. руб.

17. Неконтролирующая доля участия

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

	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН- 39»	ООО «УК «ТАЛАН»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2024 года (%)	49%	76%	76%-0,001%	X
<i>на 31 декабря 2024 года:</i>				X
Активы	1 517 367	154 491	777 653	X
Обязательства	(1 214 876)	(537 372)	(493 931)	X
Чистые активы	302 491	(382 881)	283 722	X
Неконтролирующая доля в чистых активах	148 221	(290 990)	(41 688)	(184 457)
<i>за 2024 год:</i>				X
Выручка	803 163	374 371	762 198	X
Чистая прибыль / (убыток)	109 155	(101 573)	(3 182)	X
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	53 486	(77 195)	(45 045)	(68 754)
<i>Движение денежных средств:</i>				X
от операционной деятельности	(519 216)	(32 943)	18 224	X
от инвестиционной деятельности	5 880	(4 337)	(37 218)	X
от финансовой деятельности	513 297	37 770	226 277	X
Чистое изменение денежных средств	(39)	490	207 283	X
	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН- 39»	ООО «СЗ«ТАЛАН- РЕГИОН-21»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2023 года (%)	49%	17,34%	76%-0,001%	X
<i>на 31 декабря 2023 года:</i>				X
Активы	645 890	805 075	248 726	X
Обязательства	(452 557)	(442 523)	(538 343)	X
Чистые активы	193 333	362 552	(289 617)	X
Неконтролирующая доля в чистых активах	94 733	62 870	(219 953)	(62 350)
<i>за 2023 год:</i>				X
Выручка	101 903	329 440	391 403	X
Чистая прибыль	(10 168)	31 414	(16 643)	X
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	(4 982)	5 448	(12 601)	(12 135)
<i>Движение денежных средств:</i>				X
от операционной деятельности	(354 759)	(231 168)	17 179	X
от инвестиционной деятельности	(37 383)	8 889	(6 065)	X
от финансовой деятельности	392 166	222 316	13 022	X
Чистое изменение денежных средств	24	37	24 136	x

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

18. Кредиторская задолженность и начисления

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	2 316 996	507 119
Прочая кредиторская задолженность	297 673	443 762
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	6 177 866	3 765 626
Авансы полученные	166 877	163 739
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	54 296	64 598
Задолженность перед персоналом по оплате труда	82 272	50 477
Итого кредиторская задолженность и начисления	9 095 980	4 995 321
Долгосрочные	1 255 356	108 238
Краткосрочные	7 840 624	4 887 083

В составе торговой кредиторской задолженности на 31 декабря 2024 года отражена задолженность за земельные участки, приобретенные для будущего строительства объектов недвижимости. Сумма дисконтированных платежей составляет 1 345 828 тыс. руб., часть из нее признана в долгосрочной кредиторской задолженности в сумме 1 197 808 тыс. руб. В составе прочей кредиторской задолженности на 31 декабря 2024 года отражена задолженность за право заключения договора субаренды земельного участка в размере 50 690 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года - 332 215 тыс. руб., часть из нее признана в долгосрочной кредиторской задолженности в сумме 50 690 тыс. руб.).

В составе авансов полученных отражены обязательства Группы перед покупателями по договорам долевого участия в строительстве.

19. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	19 268 307	22 907 974
Банковские кредиты долгосрочные	21,90%-29,90%	11 209 012	2 379 869
Облигационный заем	13,00%	-	1 000 000
Займы полученные	11,00% - 15,85%	97 272	430 413
Итого долгосрочные кредиты и займы		30 574 591	26 718 256
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	19 197 475	5 957 577
Банковские кредиты	13,50%-29,90%	2 205 192	223 020
Займы полученные	4,00% -15,75%	461 153	135 719
Облигационный заем	13,00%	406 420	166 045
Итого краткосрочные кредиты и займы		22 270 240	6 482 361
Итого кредиты и займы		52 844 831	33 200 617

	31 декабря 2024	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	58 512 572	51 879 986
Займы полученные	558 425	558 425
Облигационные займы	406 420	406 420
Итого кредиты и займы	59 477 417	52 844 831
	31 декабря 2023	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	35 466 638	31 468 441
Займы полученные	566 851	566 131
Облигационные займы	1 166 045	1 166 045
Итого кредиты и займы	37 199 534	33 200 617

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В 2024 - 2023 гг. Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования и получала кредиты для строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По таким обязательствам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу. Фактические ставки по проектному финансированию Группы находятся в интервале от 0,01% до 29,90%. На 31 декабря 2024 года задолженность по данным соглашениям составила 38 465 782 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года - 28 865 551 тыс. руб.).

На 31 декабря 2024 года дочерняя компания Группы ООО «Талан Финанс» имеет облигационный заем, размещенный на организованном рынке ценных бумаг, выпуск 4B02-03-00416-R-001P с купонным доходом 13% годовых, окончательный срок погашения 19 мая 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 55 705 158 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года 35 286 061 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 2024	31 декабря 2023
Запасы (Примечание 13)	17 956 442	10 567 015
Основные средства (Примечание 10)	1 520	2 590
Инвестиционная недвижимость (Примечание 10)	116	123

По состоянию на 31 декабря 2024 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 28 дочерних компаниях (на 31 декабря 2023 года в 26 дочерних компаниях).

20. Резервы предстоящих расходов

На 31 декабря 2024 года Группой сформирован резерв на завершение строительства в сумме 254 673 тыс. руб., который представляет собой обязательство Группы по дополнительным расходам, связанным со строительными работами, а также работами по благоустройству территории после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на завершение строительства начисляется в момент окончания строительства объекта и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных. Работы по благоустройству территории в большинстве случаев осуществляются в течение 12 месяцев после сдачи объекта строительства.

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 и компании, связанные с конечным бенефициаром (находящиеся под его контролем или влиянием). Прочие связанные стороны включают близких родственников конечного бенефициара Группы, ключевой управленческий персонал.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2024	2023
Реализация товаров и оказание услуг	6 012	24 441
Компании под общим контролем	6 012	15 305
Прочие связанные стороны	-	9 136
Приобретение товаров и услуг	164 207	300 991
Конечный бенефициар Группы	2 620	2 468
Компании под общим контролем	161 378	298 219
Прочие связанные стороны	209	304
Прочие доходы	1 633	20
Компании под общим контролем	1 633	20
Прочие расходы	3 979	1 807
Конечный бенефициар Группы	52	65
Компании под общим контролем	3 925	1 686
Прочие связанные стороны	2	56
Финансовые доходы	52 692	30 237
Конечный бенефициар Группы	11 317	10 830
Компании под общим контролем	41 375	19 407
Финансовые расходы	7 087	3 396
Конечный бенефициар Группы	405	-
Компании под общим контролем	5 925	2 460
Прочие связанные стороны	757	936

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Торговая и прочая дебиторская задолженность	366 963	278 216
Конечный бенефициар Группы	39	39
Компании под общим контролем	366 924	278 177
Займы выданные	276 508	179 807
Конечный бенефициар Группы	134 859	179 647
Компании под общим контролем	141 649	160
Займы полученные	71 025	32 998
Конечный бенефициар Группы	6 605	-
Компании под общим контролем	56 270	32 998
Прочие связанные стороны	8 150	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	66 629	50 120
Конечный бенефициар Группы	-	-
Компании под общим контролем	66 563	42 727
Прочие связанные стороны	66	7 393

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу, за исключением дивидендов, за 2024 год составило 18 506 тыс. руб. (за 2023 год - 15 573 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 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 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 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

23. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность	25 830 769	10 161 119
Облигации	-	149 125
Денежные средства, ограниченные в использовании	3 835 055	9 719 463
Денежные средства и их эквиваленты	2 707 222	1 291 261
Прочие	4	-
Итого	32 373 050	21 320 968
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	52 844 831	33 200 617
Кредиторская задолженность	2 614 669	950 881
Обязательства по аренде	101 885	439 678
Итого	55 561 385	34 591 176

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

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

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

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

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

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности, и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 2 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2024 и 2023 гг. не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма заемных средств, недополученных по сравнению с условиями кредитных договоров, заключенными с банками, составила 64 240 209 тыс. руб.

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

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

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 2024	31 декабря 2023
АО «АЛЬФА-БАНК»	AA+	1 685 141	463
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA+	287 506	589 575
ПАО «Сбербанк»	AAA	284 076	322 585
АО «Банк ГПБ»	AA+	223 236	290 643
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	AA	209 405	20 736
ПАО «Банк ВТБ»	AAA	17 657	67 147
Прочие	нет данных	201	112
Итого		2 707 222	1 291 261

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

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2024	31 декабря 2023
ПАО «Сбербанк»	AAA	3 835 055	8 164 963
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA+	-	1 554 500
Итого		3 835 055	9 719 463

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

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Денежные средства, ограниченные в использовании	3 835 055	9 719 463
Торговая и прочая дебиторская задолженность	25 090 003	9 725 431
Денежные средства и их эквиваленты	2 707 222	1 291 261
Облигации	-	149 125
Займы выданные	740 766	435 688
Прочие	4	-
Итого	32 373 050	21 320 968

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 привлекают кредиты, которые имеют как фиксированную, так и переменную процентную ставку. Данный риск управляется Группой посредством поиска оптимального сочетания получаемых кредитов 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 2024	31 декабря 2023
Финансовые обязательства с переменной процентной ставкой	48 853 256	28 865 551

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	
	2024	2023	2024	2023
Влияние изменения процентной ставки	390 826	230 924	488 533	288 656

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

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

В соответствии с требованиями законодательства Группа реализует объекты 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 расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывают существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

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

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2024 года						
Кредиты и займы	52 844 831	74 455 732	25 705 675	26 232 775	10 805 841	11 711 441
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 614 669	3 124 771	1 471 293	317 548	1 335 930	-
Обязательства по аренде	101 885	175 290	46 095	39 490	73 533	16 172
Итого	55 561 385	77 755 793	27 223 063	26 589 813	12 215 304	11 727 613

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2023 года						
Кредиты и займы	33 200 617	41 892 318	8 041 171	7 367 803	23 974 095	2 509 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	950 881	950 881	842 643	108 238	-	-
Обязательства по аренде	439 678	471 790	415 210	22 251	32 376	1 953
Итого	34 591 176	43 314 989	9 299 024	7 498 292	24 006 471	2 511 202

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.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 41):

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	30 646 479	26 756 636
Краткосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	22 300 237	6 883 659
Денежные средства и их эквиваленты	(2 707 222)	(1 291 261)
Денежные средства, ограниченные в использовании	(3 835 055)	(9 719 463)
Чистый долг	46 404 439	22 629 571
Капитал	9 669 746	5 819 874
Итого скорректированный капитал	56 074 185	28 449 445
Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %	83%	80%

24. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

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

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	33 200 617	439 678	33 640 295
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	38 653 587	-	38 653 587
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(3 221 682)	(408 810)	(3 630 492)
Погашение облигаций	(750 000)	-	(750 000)
Проценты уплаченные	(886 821)	(19 934)	(906 755)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты (*)	(16 067 099)	-	(16 067 099)
Модификация договоров аренды	-	(568)	(568)
Проценты, начисленные за период	1 916 229	19 934	1 936 163
Признание обязательств по аренде	-	71 585	71 585
На 31 декабря 2024 года	52 844 831	101 885	52 946 716

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Долгосрчные и краткосрочные	Обязательства по	Итого
	кредиты	аренде	
На 1 января 2023 года	27 952 482	796 739	28 749 221
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	21 756 603	-	21 756 603
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(2 830 823)	(405 805)	(3 236 628)
Погашение облигаций	(350 000)	-	(350 000)
Проценты уплаченные	(662 691)	(38 863)	(701 554)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты (*)	(13 800 390)	-	(13 800 390)
Модификация договоров аренды	-	5 046	5 046
Проценты, начисленные за период	1 135 436	38 863	1 174 299
Признание обязательств по аренде	-	43 698	43 698
На 31 декабря 2023 года	33 200 617	439 678	33 640 295

(*) 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.

25. События после отчетной даты

На дату подписания настоящей отчетности события после отчетной даты отсутствуют.

ГК ТАЛАН

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

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

	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Кредиты и займы (номинальная стоимость)	19	59 477 417	37 199 534
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(2 707 222)	(1 291 261)
Минус: Денежные средства, ограниченные в использовании	15	(3 835 055)	(9 719 463)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(42 447 776)	(22 303 924)

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

10 487 364	3 884 886
-------------------	------------------

(*) 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 и амортизации. Руководство Группы на основе показателя EBITDA измеряет прибыльность операций Группы.

	2024	2023
Прибыль отчетного периода	4 158 787	1 986 709
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	36 203	17 102
Плюс: Финансовые расходы	6 182 501	3 012 949
Минус: Финансовые доходы	(898 075)	(179 507)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	1 144 890	666 101
EBITDA	10 624 306	5 503 354