

ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»

Финансовая отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

стр	
3	Аудиторское заключение независимого аудитора
7	Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
8	Отчет о финансовом положении
9	Отчет об изменениях в собственном капитале
10	Отчет о движении денежных средств
11-30	Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «Талан-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности ООО «Талан-Финанс» (Организация) (ОГРН 1117746313739, помещение 17, дом 86, улица Красноармейская, город Ижевск, Удмуртская Республика, 426077), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в собственном капитале и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Талан-Финанс» по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также его финансовые результаты и 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 финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении займов выданных

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении займов выданных является значимой для нашего аудита, поскольку займы выданные являются существенным активом Организации. Кроме того, мы уделили особое внимание оценке ожидаемых кредитных убытков в связи с тем, что процесс оценки является сложным и предполагает применение руководством значительных суждений.

На 31 декабря 2019 года балансовая стоимость займов, выданных Организацией, составляла 322 179 тыс. руб. (341 859 тыс.руб. за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме 19 680 тыс.руб.), или 20% от общей суммы активов.

Наши аудиторские процедуры в отношении проведенной руководством оценки ожидаемых кредитных убытков задолженности контрагентов по выданным займам включали проверку методологии оценки ожидаемых кредитных убытков, используемой руководством Организации (в том числе определение дефолта), проверку на выборочной основе корректности включения задолженности контрагентов в группы по срокам просрочки платежей, проверку на выборочной основе платежей за предыдущие периоды, информация о которых использовалась для расчета ожидаемых кредитных убытков, проверку на выборочной основе моделей и расчетов, используемых для оценки кредитных убытков. Кроме того, мы проверили соответствие информации, раскрытой в примечаниях 4.2.1, 5, 13 к финансовой отчетности, требованиям к раскрытию информации МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации».

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили существенных несоответствий.

Прочая информация

Генеральный директор (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит отчет эмитента (но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и годовой отчет, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с годовым отчетом мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

Ответственность руководства за финансовую отчетность

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

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 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 Организации;
- 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 Организации 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 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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



А.Б. Балякин

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

29 апреля 2020 года

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2019	2018 (пересчитано)
Выручка	6	401 378	80 621
Себестоимость	7	(376 998)	(80 710)
Валовая прибыль/(убыток)		24 380	(89)
Коммерческие расходы	8	(23 153)	(2 197)
Административные расходы	9	(16 173)	(2 355)
Прочие операционные доходы	10	998	-
Прочие операционные расходы	10	(8 392)	(12 396)
Операционный убыток		(22 340)	(17 037)
Финансовые доходы	11	29 595	5 723
Финансовые расходы	11	(191 053)	(65 425)
Убыток до налогообложения		(183 798)	(76 739)
Налог на прибыль	12	30 175	15 348
Убыток отчетного периода		(153 623)	(61 391)
Итого совокупный расход		(153 623)	(61 391)

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2020 года

Макаров К.М.
Генеральный директор



ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересчитано)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Авансы выданные	14	391 532	533 817
Отложенные налоговые активы	12	45 532	15 357
Основные средства		1 887	-
Нематериальные активы		361	-
Займы выданные	13	-	1 785
Итого внеоборотные активы		439 312	550 959
Оборотные активы			
Запасы	16	532 251	16 180
Займы выданные	13	322 179	134 436
Авансы выданные	14	266 765	11 991
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	29 728	5 415
Денежные средства	17	12 740	11 821
Итого оборотные активы		1 163 663	179 843
ИТОГО АКТИВЫ		1 602 975	730 802
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	18	10	10
(Непокрытый убыток) / нераспределенная прибыль		(145 058)	8 565
Итого собственный капитал		(145 048)	8 575
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные займы полученные и прочие долгосрочные финансовые обязательства	20	965 089	30 600
Итого долгосрочные обязательства		965 089	30 600
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	357 119	28 205
Краткосрочные займы полученные и прочие краткосрочные финансовые обязательства	20	425 799	663 413
Резервы предстоящих расходов		16	9
Итого краткосрочные обязательства		782 934	691 627
Итого обязательства		1 748 023	722 227
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1 602 975	730 802

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2020 года

Макаров К.М.
Генеральный директор



ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	(Непокрытый убыток) / нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
1 января 2018	10	(44)	(34)
Убыток отчетного периода	-	(61 391)	(61 391)
Итого совокупный расход за год	-	(61 391)	(61 391)
Финансовая помощь, полученная от материнской компании	-	70 000	70 000
31 декабря 2018 года	10	8 565	8 575
Убыток отчетного периода	-	(153 623)	(153 623)
Итого совокупный расход за год	-	(153 623)	(153 623)
31 декабря 2019 года	10	(145 058)	(145 048)

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2020 года

Макаров К.М.
Генеральный директор



ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2019	2018
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от покупателей	593 930	73 693
Платежи поставщикам	(942 329)	(616 879)
Платежи работникам	(432)	(122)
Уплата социальных налогов	(156)	(38)
Уплата налогов, кроме налога на прибыль	(1 704)	(4 072)
Госпошлина	(3 847)	(1 189)
Проценты уплаченные	(66 260)	(27 147)
Купонный расход по облигациям	(61 711)	-
Услуги банка	(4 945)	(751)
Прочие поступления	136	1 523
Прочие выбытие	(406)	(3)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(487 724)	(574 985)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(482 501)	(417 040)
Возврат займов выданных	314 319	271 300
Проценты полученные	4 570	2 791
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	(163 612)	(142 949)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление займов	1 146 117	730 562
Погашение займов	(1 493 862)	(70 860)
Выпуск облигаций	1 000 000	-
Финансовая помощь	-	70 000
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	652 255	729 702
Чистое увеличение денежных средств	919	11 768
Денежные средства на начало отчетного периода	11 821	53
Денежные средства на конец отчетного периода	12 740	11 821

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2020 года

Макаров К.М.
Генеральный директор



1. Общая информация

1.1. Организация и виды деятельности

ООО «ТАЛАН-ФИНАНС» (далее по тексту - «Компания») было учреждено 20 апреля 2011 года в форме общества с ограниченной ответственностью в соответствии с законодательством Российской Федерации под наименованием ООО «ТЕХНОСТРОЙ». В июне 2018 года ООО «ТЕХНОСТРОЙ» было переименовано в ООО «ТАЛАН-ФИНАНС».

Компания была создана с целью привлечения финансирования для Группы компаний «Талан». Группа компаний «Талан» - девелоперская Группа, осуществляющая строительство жилой недвижимости в различных регионах России. Компания размещает на организованном рынке ценных бумаг свои облигации (примечание 20). Также Компания осуществляет операции по купле-продаже объектов жилой недвижимости.

Единственным участником ООО «ТАЛАН-ФИНАНС» является ООО «СОЗИДАНИЕ» (далее по тексту - «Материнская компания»). Конечной контролирующей стороной для Компании является Макаров Константин Михайлович.

Юридический адрес Компании: Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Красноармейская, д.86, помещение 17, 426077.

Настоящая финансовая отчетность за 2019 год была утверждена к выпуску руководством Компании и подписана от имени руководства 27 апреля 2020 года.

1.2. Условия ведения хозяйственной деятельности.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжает развиваться, подвержено частым изменениям и допускает возможность разных толкований. Международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Компании. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Компании.

1.3. Непрерывность деятельности.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, чистый убыток Компании составил 153 623 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года - 61 391 тыс. руб.). Также за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Компания получила отрицательный денежный поток от операционной деятельности в размере 487 724 тыс. руб. Отрицательные чистые активы Компании составили по состоянию на 31 декабря 2019 года 145 048 тыс. руб.

Компания находится в начальной стадии своего развития. Основной целью деятельности Компании является привлечение финансирования и взаимодействие с компаниями Группы компаний «Талан». Компания является дочерней организацией этой группы, привлекает для нее внешнее финансирование. Практически все операции с Группой «Талан» проводятся под контролем конечного бенефициара. Руководство уверено, что Компания будет продолжать свою деятельность непрерывно, и осуществляет необходимые мероприятия по финансовой поддержке Компании. По состоянию на 31 декабря 2019 года оборотные активы Компании существенно превысили ее краткосрочные обязательства. При необходимости, Компании будет оказана финансовая помощь от ее единственного участника

- ООО «СОЗИДАНИЕ», являющегося материнской компанией для основных активов Группы компаний «Талан».

Таким образом, настоящая финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности Компании, которое состоит в том, что она предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного

сокращения ее деятельности и, следовательно, обязательства Компании будут погашаться в установленном порядке.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») в редакции утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (далее «Совет по МСФО»). При подготовке данной финансовой отчетности Компания применяла все МСФО, обязательные к применению для периодов, завершившихся 31 декабря 2019.

2.2. Принципы оценки

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

2.3. Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании является российский рубль.

Все финансовые данные, приведенные в рублях, округлены с точностью до тысячи.

3. Существенные допущения и оценки в применении учетной политики

Компания применяет определенные оценочные суждения и допущения относительно будущих событий. Оценочные значения и суждения постоянно пересматриваются на основе опыта прошлых лет и других факторов, включая ожидание будущих событий, которые считаются разумными при определенных обстоятельствах. В будущем действительные события могут отличаться от этих оценочных значений и допущений. Оценочные значения и допущения, которые несут значительный риск существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в следующем финансовом году, описаны ниже.

3.1. Справедливая стоимость активов и обязательств

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Компания применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках;
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т.е. такие как цены) либо косвенно (т.е. определенные на основе цен);
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Компания признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

3.2. Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности.

При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию.

В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

4. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно Компанией во всех отчетных периодах, представленных в настоящей финансовой отчетности.

4.1. Запасы

Запасы включают объекты недвижимости, предназначенные для перепродажи.

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 расходов по продаже. Себестоимость запасов определяется по индивидуальной себестоимости каждой единицы.

4.2. Финансовые инструменты

В отчетном периоде Компания заключала с дольщиками, заключившими договор долевого участия с застройщиками, опционы на выкуп квартир. Такие опционы были учтены как финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

4.2.1 Финансовые активы

Компания классифицирует свои производные финансовые активы в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости».

Эти активы возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты. Они 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.

Компания 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 Компания использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Компания пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным и размещенным депозитам рассчитывались исходя из оцененных Компанией 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, Компания рассчитала сумму ожидаемых кредитных убытков с учетом фактора дисконтирования.

Компания 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.

Денежные средства включают расчетные счета в банках.

4.2.2 Финансовые обязательства

К непроизводным финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, Компания относит кредиты и займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Компания 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 затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов 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.

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность.

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

4.3. Обесценение нефинансовых активов

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

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц). Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

4.4. 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 увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Компания не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Компании нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

4.5. Резервы предстоящих расходов

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

4.6. Выручка

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Компания ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Компания определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Компания считает, что по договорам с покупателями, связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приемки - передачи объекта недвижимости.

Выручка от переуступки прав требования. Выручка от переуступки прав требования признается на основании договоров уступки прав требования, в рамках которых Компания выполняет обязанность к исполнению и передает покупателю контроль над активом в определенный момент времени - в момент передачи права собственности на актив.

Выручка от переуступки прав требования признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Компания ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Компания определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Компания считает, что по договорам с покупателями, связанным с переуступкой прав требования, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания договора уступки прав требования.

4.7. Финансовые доходы и расходы

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

4.8. 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 Компании 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 требования 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 требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов. Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований 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 выгода от реализации налогового требования, 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 собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Компания проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в финансовой отчетности итоговую разницу, если:

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

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

4.9. Новые стандарты и интерпретации

а) Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2019 года

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 года и применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты).

МСФО (IFRS) 16 предусматривает для арендатора единую модель учета, требующую признания активов и обязательств в отношении любой аренды, кроме аренды продолжительностью 12 месяцев и меньше, или если базовый актив имеет низкую стоимость. МСФО (IFRS) 16 в значительной степени перенес учет для арендодателя из МСФО (IAS) 17, в том числе сохранив разницу в учете между операционной и финансовой арендой.

Компания оценивает эффект от начала применения данного стандарта как несущественный. В течение 2019 года долгосрочные договора аренды отсутствовали (в том числе по причине регулярного изменения существенных условий договоров, а также наличия ожиданий по таким изменениям в будущем).

МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

Данные поправки уточняют, что из совокупности заимствований общего назначения, используемого для расчета капитализируемых затрат по займам, исключаются только заимствования, которые привлечены специально для финансирования квалифицируемых активов, при условии, что эти активы все еще находятся в процессе разработки или строительства.

Компания оценивает эффект от начала применения данного стандарта как несущественный.

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

На момент утверждения настоящей финансовой отчетности ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснений, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно. Наиболее значимые из них следующие, обязательные к применению с 1 января 2020, за исключением МСФО (IFRS) 17):

- МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» (поправка - Определение существенности);
- МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» (поправка - Определение бизнеса);
- Пересмотренные Концептуальные основы финансовой отчетности;
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу с 1 января 2021).

В настоящее время Компания оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на финансовую отчетность.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

4.10. Пересчет входящих показателей.

С 2018 года Компания заключала с дольщиками, заключившими договор долевого участия с застройщиками - компаниями Группы Талан, опционы на выкуп квартир. В связи с выявленными неточностями при расчете справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, выполненном при подготовке финансовой отчетности за 2018 год Компания произвела пересмотр справедливой стоимости таких инструментов и ретроспективно отразила изменения в отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 года. Изменения в справедливой стоимости на 01 января 2018 отсутствуют, ввиду отсутствия подобных финансовых инструментов на эту дату (поправка 1).

Также для улучшения презентации расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе сборы за оформление регистрации недвижимости при ее перепродаже были отнесены в состав коммерческих расходов (поправка 2).

Изменения показателей Отчета о финансовом положении:

	31.12.2018		31.12.2018
	(до пересчета)	Изменения	(пересчитано)
Внеоборотные активы			
Займы выданные	1 785	-	1 785
Авансы поставщикам, долгосрочные	533 817	-	533 817
Отложенные налоговые активы (1)	12 415	2 942	15 357
Итого внеоборотные активы	548 017	2 942	550 959
Итого активы	727 860	2 942	730 802
Собственный капитал			
Акционерный капитал	10	-	10
Нераспределенная прибыль (1)	20 326	(11 761)	8 565
Итого собственный капитал	20 336	(11 761)	8 575
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, займы и прочие финансовые обязательства долгосрочные (1)	15 897	14 703	30 600
Итого долгосрочные обязательства	15 897	14 703	30 600
Итого собственный капитал и обязательства	727 860	2 942	730 802

Изменения Отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	2018		2018
	(до пересчета)	изменения	(пересчитано)
Коммерческие расходы (2)	(1 008)	(1 189)	(2 197)
Прочие операционные расходы (2)	(13 585)	1 189	(12 396)
Финансовые расходы (1)	(50 722)	(14 703)	(65 425)
Убыток до налогообложения	(62 036)	(14 703)	(76 739)
Налог на прибыль (1)	12 406	2 942	15 348
Убыток отчетного периода	(49 630)	(11 761)	(61 391)
Итого совокупный расход	(49 630)	(11 761)	(61 391)

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

5. Финансовые инструменты - управление рисками

Категории финансовых инструментов

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Финансовые активы		
Денежные средства	12 740	11 821
Займы и дебиторская задолженность, учитываемые по амортизированной стоимости	349 393	141 606
Итого	362 133	153 427
Финансовые обязательства, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33 253	14 703
Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	1 697 842	707 485
Итого	1 731 095	722 188

Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

Финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки. Обязательства по опционам классифицируются как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость обязательств по опционам относится к уровню 2 по иерархии справедливой стоимости.

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

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения.

Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

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

В течение 2019 и 2018 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Управление рисками

В результате своей деятельности Компания подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- рыночный риск;
- риск ликвидности.

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

Кредитный риск

Кредитный риск - это риск финансовых убытков Компании, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору. Компания 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, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Компании имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств. Основная часть денежных средств Компании по состоянию на отчетную дату размещены в банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии рейтинговых агентств Moody's и Эксперт РА:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2019	31 декабря 2018
ПАО Сбербанк	Baa3	12 379	11 574
АО Россельхозбанк	Ba1	315	221
АО "БКС БАНК"	ruBBB+	46	26
Итого		12 740	11 821

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

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

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Денежные средства в банках	12 740	11 821
Займы выданные	322 179	136 221
Торговая и прочая дебиторская задолженность	27 214	5 385
Итого	362 133	153 427

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 Компании или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Компании. Компания не зависит от риска изменения процентных ставок, так как Компания не располагает кредитами и займами, которые имеют плавающую процентную ставку.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает из управления Компанией собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Компания столкнется с трудностями при выполнении ею финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Компании отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Компании на основе ожидаемых денежных потоков. Компания активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже в таблице приведены сроки погашения финансовых обязательств по договорам (недисконтированные договорные денежные потоки):

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 лет до 5 лет
31 декабря 2019					
Займы	1 357 635	1 387 664	395 282	395 073	597 309
Торговая и прочая кредиторская задолженность	340 207	340 207	340 207	-	-
Финансовые обязательства, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33 253	33 253	30 518	2 735	
Итого	1 731 095	1 761 124	766 007	397 808	597 309

31 декабря 2018					
Займы	679 310	700 053	682 306	17 747	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	28 175	28 175	28 175	-	-
Финансовые обязательства, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14 703	14 703	-	14 703	-
Итого	722 188	742 931	710 481	32 450	-

6. Выручка

	2019	2018
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	188 767	39 147
Выручка от переуступки прав требования	212 611	41 474
Итого выручка	401 378	80 621

Сроки признания выручки:

В определенный момент времени	401 378	80 621
Итого выручка	401 378	80 621

7. Себестоимость

	2019	2018
Себестоимость недвижимости, приобретенной для перепродажи	186 839	37 400
Расходы от переуступки прав требования	178 160	43 310
Обесценение стоимости запасов	11 999	-
Итого себестоимость	376 998	80 710

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Коммерческие расходы

	2019	2018
Агентские услуги	9 211	489
Расходы на рекламу	4 095	500
Коммунальные платежи и налоги по объектам недвижимости, приобретенным для перепродажи	4 746	-
Госпошлина и сборы за регистрацию объектов недвижимости	3 859	1 189
Аренда офисных помещений	1 057	-
Прочее	185	19
Итого коммерческие расходы	23 153	2 197

9. Административные расходы

	2019	2018
Услуги банка	6 470	770
Ремонт офисных помещений	6 116	-
Аудиторские, юридические и прочие профессиональные услуги	1 543	169
Командировочные и представительские расходы	557	605
Заработная плата	467	152
Информационно-консультационные услуги	245	527
Взносы в социальные фонды	154	47
Прочее	621	85
Итого административные расходы	16 173	2 355

10. Прочие операционные доходы/(расходы)

	2019	2018
Прочие доходы		
Восстановление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	998	-
Прочие расходы		
Обесценение займов выданных, учитываемых по амортизированной стоимости	8 282	12 396
Прочее	110	-
Итого прочие операционные расходы	7 394	12 396

11. Финансовые доходы и расходы

	2019	2018
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам выданным	26 331	5 566
Процентный доход по банковским депозитам	3 264	157
Итого финансовые доходы	29 595	5 723
Финансовые расходы		
Процентные расходы по облигациям	89 661	-
Процентные расходы по займам полученным	63 471	50 722
Изменение справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	18 550	14 703
Процентные расходы за рассрочку платежа	10 483	-
Брокерские услуги, комиссии биржи	8 888	-
Итого финансовые расходы	191 053	65 425

12. Налог на прибыль

Доход по налогу на прибыль в 2019 году составил 30 175 тыс.руб. (в 2018 году - 15 348 тыс.руб.)

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Сверка суммы налога на прибыль. Налог на прибыль Компании до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, которая получится, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли следующим образом:

	2019	2018
Убыток до налогообложения	(183 798)	(76 740)
Налоговая ставка	20%	20%
Теоретический налог на прибыль	36 760	15 348
Налоговый эффект статей, не уменьшающих налогооблагаемую базу или не учитываемых для целей налогообложения	(6 585)	-
Итого доход по налогу на прибыль	30 175	15 348

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

Ниже приводятся изменения отложенных налогов (нетто):

	2019	2018
По состоянию на 1 января	15 357	9
Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	30 175	15 348
По состоянию на 31 декабря	45 532	15 357

Отложенные налоговые активы/(обязательства) относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2019	Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	31 декабря 2018	Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	31 декабря 2017
Отложенные налоговые активы					
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	(237)	237	237	-
Займы выданные	3 269	(3 076)	6 345	6 345	-
Запасы	-	(1 650)	1 650	1 650	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	35 079	29 247	5 832	5 823	9
Займы и прочие финансовые обязательства	6 651	3 710	2 941	2 941	-
Резервы предстоящих расходов	680	603	77	77	-
Итого отложенные налоговые активы	45 678	28 597	17 082	17 073	9
Зачет по налогу	(146)	-	(1 725)	-	-
Итого отложенные налоговые активы, нетто	45 532	-	15 357	-	9
Отложенные налоговые обязательства					
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	1 725	(1 725)	(1 725)	-
Основные средства	(146)	(146)	-	-	-
Итого отложенные налоговые обязательства	(146)	1 579	(1 725)	(1 725)	-
Зачет по налогу	146	-	1 725	-	-
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	-	-	-	-	-

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Займы выданные

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Займы выданные	341 859	148 616
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(19 680)	(12 395)
Итого займы выданные	322 179	136 221
Краткосрочные	322 179	134 436
Долгосрочные	-	1 785

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки займов выданных представлено следующим образом:

	2019	2018
Резерв на 1 января	12 395	-
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки, признанное в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8 282	12 395
Списание за счет резерва	(997)	-
Резерв на 31 декабря	19 680	12 395

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2019 года описано ниже в таблице

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	5 255	2,94%	5 255	-	-	(154)	5 101
- просроченные на срок менее 30 дней	6 476	2,94%	6 476	-	-	(190)	6 286
- просроченные на срок более 360 дней	1	100,00%	-	-	1	(1)	-
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	1 308	33,4% и 55,84%	1 308	-	-	(277)	1 031
- просроченные на срок менее 30 дней	16 909	33,4%, 100%	11 879	-	5 030	(8 997)	7 912
- просроченные на 180-360 дней	322	12%, 33,4%, 100%	11	-	311	(313)	9
- просроченные на срок более 360 дней	44	12,0%	44	-	-	(6)	38
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	2 000	2,94%	2 000	-	-	(59)	1 941
- просроченные на срок менее 30 дней	5 874	2,94%	5 874	-	-	(173)	5 701
- просроченные на срок более 360 дней	604	100,0%	-	-	604	(604)	-
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	303 066	2,94%	303 066	-	-	(8 906)	294 160
Итого займы выданные	341 859		335 913	-	5 946	(19 680)	322 179

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Кредитное качество займов выданных по состоянию на 31 декабря 2018 года описано ниже в таблице:

	Валовая балансовая стоимость	% ожидаемых кредитных убытков	Этап 1	Этап 2	Этап 3	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные физическим лицам:							
- непросроченные	4 785	-	4 785	-	-	-	4 785
- просроченные на 180-360 дней	1	100,00%	-	-	1	(1)	-
Займы выданные юридическим лицам:							
- непросроченные	15 746	12% 33,82%,	15 746	-	-	(6 007)	9 739
- просроченные на срок менее 30 дней	44	12%	44	-	-	-	44
Займы выданные индивидуальным предпринимателям:							
- непросроченные	5 401	4,99%	5 401	-	-	(269)	5 132
- просроченные на срок менее 30 дней	374	4,99%	-	-	374	(18)	356
Займы выданные конечному бенефициару:							
- непросроченные	122 265	4,99%	122 265	-	-	(6 100)	116 165
Итого займы выданные	148 616		148 241	-	375	(12 395)	136 221

По состоянию на 31 декабря 2019 года большая часть займов выдана связанным сторонам (Примечание 21). Средневзвешенная процентная ставка на 31.12.2018 - 11,69%, на 31.12.2019 - 12,73%.

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

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

14. Авансы выданные

Авансы выданные представляют собой авансы, которые были предоставлены Компанией застройщикам по договорам долевого участия и права требования на объекты долевого строительства, которые были получены Компанией по заключенным договорам уступки прав требований по договорам участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31 декабря 2019 авансы выданные включают права требования на объекты долевого строительства на общую сумму 378 764 тысяч рублей (202 006 тысяч рублей на 31 декабря 2018), которые являются залогом по кредитным соглашениям, заключенным между ООО «Специализированный застройщик «Талан - Тюмень» (компанией под общим контролем конечного бенефициара Компании) и ООО КБ «АЛЬБА АЛБАНС». Руководство Компании оценивает финансовое положение

ООО «Специализированный застройщик «Талан - Тюмень» как стабильное, в связи с чем руководство обладает высокой степенью уверенности в исполнении кредитором своих обязательств, а значит необходимость какой-либо корректировки балансовой стоимости в отношении объектов в залоге отсутствует.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

15. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	26 702	5 385
Прочая дебиторская задолженность	512	-
Нефинансовые активы		
НДС к возмещению	2 514	30
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	29 728	5 415

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по договорам купли-продажи квартир. Данная задолженность является непросроченной. Резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности не формировался по причине несущественности ожидаемых убытков и отсутствия истории просрочки платежей.

16. Запасы

В составе запасов числятся объекты жилой недвижимости приобретенные для дальнейшей перепродажи.

По состоянию на 31 декабря 2019 часть указанных объектов стоимостью 487 020 тыс.руб. находятся в залоге по кредитным соглашениям, заключенным ООО «Специализированный застройщик «Талан-Уфа» (компанией под общим контролем конечного бенефициара Компании) с ООО КБ «АЛЬБА АЛЬЯНС» и АО КБ «Хлынов».

Руководство Компании уверено в хорошем финансовом состоянии заемщика, также у ООО «Специализированный застройщик «Талан-Уфа» не было нарушений банковских ковенантов и просрочек в платежах по процентам по кредитным соглашениям, в связи с чем руководство считает, что необходимость какой-либо корректировки балансовой стоимости в отношении объектов в залоге отсутствует.

17. Денежные средства

В составе денежных средств отражены денежные средства на банковских счетах (Примечание 5).

18. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал составляет 10 тыс. руб., (31 декабря 2018 - 10 тыс. руб., 1 января 2018 - 10 тыс. руб.). Уставный капитал Компании состоит из номинальной стоимости одной доли её единственного участника - ООО «СОЗИДАНИЕ».

В соответствии с законодательством РФ и уставом Компании ее участник имеет право выйти из Компании, потребовав приобретения Компанией принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Компании, рассчитанных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

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

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	340 202	28 171
Прочая кредиторская задолженность	5	4
Нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	16 091	-
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	802	15
Задолженность перед персоналом по оплате труда	19	15
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	357 119	28 205

Торговая кредиторская задолженность представлена в основном задолженностью Компании перед ООО «Специализированный застройщик «Талан-Уфа» (компанией под общим контролем конечного бенефициара Компании) по договорам купли-продажи объектов жилой недвижимости.

Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль представлена следующим образом:

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Страховые взносы к уплате	19	11
НДС к уплате	77	-
Налог на имущество к уплате	700	-
НДФЛ к уплате	6	4
Итого	802	15

20. Займы

	Процентная ставка	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Долгосрочные займы			
Облигационные займы		800 000	-
Займы полученные		158 170	15 862
Прочие финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		2 735	14 703
Проценты по займам полученным	7,5-16%	4 184	35
Итого долгосрочные займы		965 089	30 600
Краткосрочные займы			
Облигационные займы		200 000	-
Займы полученные		158 910	643 940
Прочие финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		30 518	-
Проценты по облигационным займам	15%	27 950	-
Проценты по займам полученным	8,25-20,1%	8 421	19 473
Итого краткосрочные займы		425 799	663 413
Итого займы		1 390 888	694 013

В апреле 2019 года Компания разместила на организованном рынке ценных бумаг облигации с купонным доходом 15% годовых на общую сумму 1 000 000 тысяч рублей с погашением 20% до 23 апреля 2020 года, 30% до 22 апреля 2021 года, 50% до 21 апреля 2022 года. Все облигации были полностью выкуплены в этом же месяце. Организаторами выступили ИФК «Солид» и «Компания БКС», соорганизатором — «МСП банк».

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

21. Связанные стороны

Стороны обычно 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 Компании являются: Материнская компания, конечный бенефициар Компании и его близкие родственники, компании, связанные с конечным бенефициаром: находящиеся под его контролем или влиянием.

Ниже приведена информация об операциях Компании со связанными сторонами:

	2019	2018
Реализация товаров и оказание услуг:	6 410	-
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	6 410	-
Приобретение товаров и услуг:	(12 382)	(42)
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>		(2)
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	(11 652)	(40)
<i>прочие связанные стороны</i>	(730)	
Прочие операционные расходы:	(3 400)	-
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>	(2 806)	-
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	(4)	
<i>прочие связанные стороны</i>	(590)	-
Финансовые расходы:	(11 865)	(18 313)
<i>Материнская компания</i>	-	(18 298)
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>	(1 364)	(7)
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	(10 483)	-
<i>прочие связанные стороны</i>	(18)	(8)
Финансовые доходы:	21 597	4 070
<i>Материнская компания</i>	-	2 426
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>	20 784	1 541
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	776	35
<i>прочие связанные стороны</i>	37	68
Итого	(360)	(14 285)

Ниже приведена информация об остатках в расчетах Компании со связанными сторонами:

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 866	-
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	1 866	-
Займы выданные	300 884	131 579
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	812	-
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>	300 034	127 666
<i>прочие связанные стороны</i>	38	3 913
Авансы выданные	610 343	539 176
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	610 343	539 176
Кредиты и займы	(30 815)	(472 272)
<i>Материнская компания</i>	(20 922)	(462 235)
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	-	-
<i>прочие связанные стороны</i>		(1 508)
<i>конечный бенефициар и его близкие родственники</i>	(9 893)	(8 529)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(274 084)	(11)
<i>компании под контролем конечного бенефициара</i>	(274 084)	(11)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу. Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Компании и контроль над ней. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2019 год составило 137 тыс. руб. (за 2018 год - 92 тыс. руб.).

22. Операционные сегменты

Компания осуществляет свою деятельность в рамках одного операционного сегмента. Все доходы Компании были получены на территории Российской Федерации от физических лиц.

23. Расходы по вознаграждению работников

	2019	2018
Заработная плата	467	152
Страховые взносы	154	47
Резерв на оплату отпусков	51	17
Итого расходы по вознаграждению работников	672	216

24. Гарантии и поручительства

По состоянию на отчетную дату Компания является поручителем по кредитам, полученным ООО «Специализированный застройщик «Талан-Уфа» (компанией под общим контролем конечного бенефициара Компании) от банка АО КБ «Хлынов» и ООО «Специализированный застройщик «Талан-Регион 30» (компанией под общим контролем конечного бенефициара Компании) от банка АО «Альфа-Банк», на общую сумму 441 537 тысяч рублей.

25. Условные обязательства

Налогообложение. Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Компании, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Компании действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Компании, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Компании может быть существенным.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

26. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

Сверка движений по обязательствам, возникающим в результате финансовой деятельности:

	Долгосрчные и краткосрочные займы и прочие финансовые обязательства
На 1 Января 2019 года	694 013
Денежные потоки:	
Поступления от займов	1 146 117
Погашение займов	(1 493 862)
Выпуск облигаций	1 000 000
Проценты уплаченные	(66 260)
Купонный расход	(61 711)
Неденежные потоки:	
Проценты, начисленные за период	172 591
На 31 декабря 2019 года	1 390 888
На 1 Января 2018 года	100
Денежные потоки:	
Поступления от займов	730 562
Погашение займов	(70 860)
Проценты уплаченные	(27 147)
Неденежные потоки:	
Взаимозачеты	(4 067)
Проценты, начисленные за период	65 425
На 31 декабря 2018 года	694 013

27. События после отчетной даты

Привлечение финансирования. 23 апреля 2020 года Компания погасила облигации (основной долг) в сумме 200 000 тысяч рублей.

С января по апрель 2020 года Компания получила краткосрочные займы: от Материнской компании в размере 125 900 тысяч рублей, от ООО ТАЛАН-РЕГИОН-21 в размере 160 013 тысяч рублей. Сумма привлеченных Компанией заемных средств от физических лиц с января по апрель 2020 года составила 119 850 тысяч рублей.

Пандемия коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, предполагает различные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению распространения вируса, включая транспортные ограничения, временное закрытие различных организаций, ограничения на проведения собраний и встреч, карантин и изоляцию. Кроме того, в марте-апреле 2020 года мировые цены на нефть существенно снизились. В этот же период курс российского рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. Все это может оказывать влияние на бизнес-процессы Компании.

Достоверная оценка влияния и последствий указанных выше факторов на данный момент затруднительны к прогнозированию. Однако, учитывая наличие заключенных договоров с контрагентами на долгосрочный период, наличие подтвержденных источников финансирования, проводимые меры по финансовой поддержке Компании со стороны ее участника, прогнозируемый спрос на продажи объектов жилой недвижимости, возможность получения субсидии от государства в части компенсации затрат по выплате купонного дохода по облигациям, размещенным на фондовой бирже руководство считает, что Компания будет продолжать деятельность непрерывно.

ООО "ТАЛАН-ФИНАНС"
Примечания, являющиеся частью финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 27 апреля 2020 года

Макаров К.М.
Генеральный директор

