

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» о бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января по 31 декабря 2019 года**

**Москва  
2020**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, место нахождения: 125040, Россия, г. Москва, Ленинградский проспект, 20, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

#### **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 годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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 аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

**1. Оценка и классификация финансовых вложений** - пояснение 3.1 (табличная часть),  
пояснение 3 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних и зависимых хозяйственных обществ) и предоставленных другим организациям займов в общей сумме 1 300 776 тыс. руб., что составляет 37 процентов от всего объема активов на отчетную дату. Предоставленные займы на регулярной основе приносят экономические выгоды в виде процентов. Доходы в форме дивидендов в отчетном периоде отсутствовали. Финансовые вложения не имеют текущей рыночной стоимости, и в отношении них требовалось оценить риск существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, которые аудируемое лицо рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях включали: проведение процедур по существу в целях тестирования финансовых вложений на предмет соблюдения условий обесценения с целью анализа правомерности отсутствия формирования резерва под обесценение; тестирование корректности расчета признаваемых доходов в виде процентов за отчетный период по предоставленным займам; анализ правильности классификации финансовых вложений в бухгалтерской отчетности на долгосрочные и краткосрочные. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, в отношении финансовых вложений и применяемой учетной политики в соответствующей части.

**2. Оценка и классификация заемных обязательств** - пояснение 5.3 (табличная часть),  
пояснение 6 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых  
результатах

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные обязательства по биржевым облигационным займам в размере 658 897 тыс. руб., что составляет 50 процентов от всего объема обязательств аудируемого лица на отчетную дату.

По состоянию на дату подписания бухгалтерской отчетности аудируемым лицом утверждено решение, согласованное с владельцами биржевых облигаций, по внесению изменений в соответствующее решение о выпуске ценных бумаг в отношении реструктуризации обязательств по облигационным займам и сроков погашения заемных обязательств.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о заемных обязательствах включали: проведение процедур по существу в целях подтверждения точности оценки величины заемных обязательств, соблюдения аудируемым лицом условий, взятых на себя при размещении биржевых облигаций, подтверждение правильности квалификации заемных обязательств в бухгалтерской отчетности на долгосрочную и краткосрочную задолженность с учетом принятого аудируемым лицом и согласованного с владельцами облигаций решения о реструктуризации заемных обязательств и сроков погашения облигационных займов.

## **Информация, отличная от годовой бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения о ней**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет исполнительного органа, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если при ознакомлении с годовым отчетом исполнительного органа мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства и членов Совета директоров аудируемого лица и потребовать внесения изменения в годовой отчет.

## **Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение.

Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой бухгалтерской 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и членом Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе

аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой 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 задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Е.И. Потрсова

**Аудиторская организация:**

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
Государственный регистрационный номер 1047717034640.  
Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 9б.  
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС),  
основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.

«27» марта 2020 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

Организация	<b>ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	по ОКПО	<b>29381514</b>	
Идентификационный номер налогоплательщика	<b>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</b>	ИНН	<b>7714933728</b>	
Вид экономической деятельности	<b>Публичное акционерное общество / частная</b>	по ОКВЭД 2	<b>64.99</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12247</b>	<b>34</b>
Местонахождение (адрес)	<b>125040, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 20, строение 1</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>	

Коды	
<b>0710001</b>	
<b>31</b>	<b>12</b>
<b>29381514</b>	
<b>7714933728</b>	
<b>64.99</b>	
<b>12247</b>	<b>34</b>
<b>384</b>	

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**Акционерное общество "Энерджи Консалтинг"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7717149511</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1047717034640</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 100 756	2 009 354	1 906 884
	в том числе:				
	земельные участки		1 756 030	1 756 030	1 756 030
	здания и сооружения		761	833	906
	вложения в инвестиционный актив		343 965	252 490	149 947
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 300 776	868 828	936 986
	в том числе:				
	участие в капитале		1 187 217	570 202	570 202
	предоставленные займы		113 559	298 627	366 785
	Отложенные налоговые активы	1180	49 092	34 137	15 253
	Прочие внеоборотные активы	1190	14 123	5 968	6 560
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		14 123	5 968	6 560
	Итого по разделу I	1100	3 464 748	2 918 286	2 865 683
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	10	9	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 770	825	346
	Дебиторская задолженность	1230	14 415	628 507	7 367
	в том числе:				
	долгосрочная		6 034	343 378	3 272
	краткосрочная		8 380	285 129	4 095
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 000	-	127
	в том числе:				
	выданные займы		6 000	-	127
	Итого по разделу II	1200	24 016	629 426	11 086
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 488 763	3 547 712	2 876 770

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 110 524	2 110 524	2 110 524
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	857	857	857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	60 324	48 768	46 253
	Итого по разделу III	1300	2 171 705	2 160 149	2 157 633
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	658 897	665 000	665 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	57 941	39 844	19 894
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	575 409	31 305	-
	Итого по разделу IV	1400	1 292 248	736 149	684 894
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	12 608	21 593	21 313
	Кредиторская задолженность	1520	12 135	629 754	12 861
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 810	651 414	34 242
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 488 763	3 547 712	2 876 770

Руководитель



(подпись)

**Штерьянов Владимир Бойчев**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация <b>ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	<b>0710002</b>		
Вид экономической деятельности		ИНН	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	<b>29381514</b>		
<b>Публичное акционерное общество</b> / <b>частная</b>		по ОКФС / ОКФС	<b>7714933728</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>64.99</b>		
			<b>12247</b>	<b>34</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	180	115
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	180	115
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 199)	(6 779)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 019)	(6 664)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	19 401	29 070
	Проценты к уплате	2330	(2 748)	-
	Прочие доходы	2340	110 547	27 908
	Прочие расходы	2350	(105 482)	(46 784)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 699	3 530
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(122)	(308)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(18 097)	(19 950)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	14 955	18 936
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 557	2 516

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	11 557	2 516
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Штерьянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

## Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичное акционерное общество / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2019
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

### 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	2 110 524	-	-	857	46 253	2 157 634
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 515	2 515
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 515	2 515
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	2 110 524	-	-	857	48 768	2 160 149
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	11 556	11 556
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	11 556	11 556
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	2 110 524	-	-	857	60 324	2 171 705

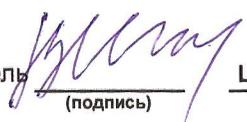
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	2 157 633	2 515	1	2 160 149
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 157 633	2 515	1	2 160 149
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	46 253	2 515	-	48 768
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	46 253	2 515	-	48 768
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	2 171 706	2 160 149	2 157 634

Руководитель



(подпись)

**Штерянов Владимир Бойчев**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

**Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичное акционерное общество**

**общество** / **частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	391	159
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	180	108
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	211	51
Платежи - всего	4120	(35 977)	(20 686)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 247)	(3 318)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 595)	(3 403)
процентов по долговым обязательствам	4123	(9 140)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-10995215,45	(13 965)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(35 586)	(20 527)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	209 596	167 713
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	198 437	137 833
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	11 159	29 880
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(173 299)	(150 348)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(788)	(2 377)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(64 140)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(8 900)	(48 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(99 471)	(99 471)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	36 297	17 365

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	47 770	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	47 770	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(47 481)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(47 481)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	289	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 000	(3 162)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	84	3 246
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	820	84
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(264)	-

Руководитель

(подпись)

**Штерянов Владимир Бойчев**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные	5100	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
активы - всего	5110	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2018 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2018 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2018 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2019 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2018 г.	-	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

20 марта 2020 г.

Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019 г.	252 490	91 474	-	-	343 965
	5250	за 2018 г.	149 947	102 543	-	-	252 490
в том числе:							
Патриса Лумумба	5241	за 2019 г.	1 393	868	-	-	2 261
	5251	за 2018 г.	-	1 393	-	-	1 393
Ново-Песочная	5242	за 2019 г.	251 097	90 607	-	-	341 704
	5252	за 2018 г.	149 947	101 149	-	-	251 097

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

#### 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	761	833	906
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	882	1 011	876
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	1 928 778	2 310 273	2 015 599
	5287	-	-	-

Руководитель

(подпись)

20 марта 2020 г.

**Штерянов Владимир  
Бойчев**

(расшифровка подписи)

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	868 829	-	619 915	(187 968)	-	-	-	1 300 776	-
	5311	за 2018 г.	936 987	-	69 548	(137 706)	-	-	-	868 829	-
в том числе: участие в капитале	5302	за 2019 г.	570 202	-	617 015	-	-	-	-	1 187 217	-
	5312	за 2018 г.	570 202	-	-	-	-	-	-	570 202	-
предоставленные займы	5303	за 2019 г.	298 627	-	2 900	(187 968)	-	-	-	113 559	-
	5313	за 2018 г.	366 785	-	69 548	(137 706)	-	-	-	298 627	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	-
	5315	за 2018 г.	127	-	-	(127)	-	-	-	-	-
в том числе: займы выданные	5306	за 2019 г.	-	-	6 000	-	-	-	-	6 000	-
	5316	за 2018 г.	127	-	-	(127)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2019 г.	868 829	-	625 915	(187 968)	-	-	-	1 306 776	-
	5310	за 2018 г.	937 114	-	69 548	(137 833)	-	-	-	868 829	-

### 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская	5501	за 2019 г.	343 378	-	10 854	-	(348 198)	-	-	-	-	-	6 034	-
	5521	за 2018 г.	3 272	-	342 558	-	(2 452)	-	-	-	-	-	343 378	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019 г.	343 378	-	10 854	-	(348 198)	-	-	-	-	-	6 034	-
	5524	за 2018 г.	3 272	-	342 558	-	(2 452)	-	-	-	-	-	343 378	-
	5505	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2019 г.	285 186	-	2 790	-	(279 595)	-	-	-	-	-	8 382	-
	5530	за 2018 г.	4 094	-	282 547	-	(1 659)	-	-	-	-	-	285 186	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2019 г.	18	-	18	-	(18)	-	-	-	-	-	18	-
	5531	за 2018 г.	10	-	18	-	(10)	-	-	-	-	-	18	-
Авансы выданные	5512	за 2019 г.	995	-	336	-	(485)	-	-	-	-	-	846	-
	5532	за 2018 г.	932	-	1 916	-	(1 853)	-	-	-	-	-	995	-
Прочая	5513	за 2019 г.	284 173	-	2 436	-	(279 092)	-	-	-	-	-	7 518	-
	5533	за 2018 г.	3 152	-	280 613	-	-	-	-	-	-	-	284 173	-
	5514	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2019 г.	628 564	-	13 644	-	(627 793)	-	-	X	X	X	14 416	-
	5520	за 2018 г.	7 366	-	625 105	-	(4 111)	-	-	X	X	X	628 564	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г.	696 305	591 874	2 748	(56 621)	-	-	-	-	1 234 306
	5571	за 2018 г.	665 000	31 305	-	-	-	-	-	-	696 305
в том числе:											
облигационный займ	5552	за 2019 г.	665 000	-	-	(47 481)	-	-	-	-	617 519
	5572	за 2018 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
займы	5553	за 2019 г.	-	47 770	2 748	(9 140)	-	-	-	-	41 378
	5573	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2019 г.	31 305	544 104	-	-	-	-	-	-	575 409
	5574	за 2018 г.	-	31 305	-	-	-	-	-	-	31 305
	5555	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5575	за 2018 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019 г.	651 590	6 096	90 857	(723 800)	-	-	-	-	24 743
	5580	за 2018 г.	34 610	618 451	100 357	(101 829)	-	-	-	-	651 590
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019 г.	985	46	-	(476)	-	-	-	-	555
	5581	за 2018 г.	444	808	-	(267)	-	-	-	-	985
авансы полученные	5562	за 2019 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103
	5582	за 2018 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019 г.	5 058	6 050	371	-1812,59	-	-	-	-	11 477
	5583	за 2018 г.	2 082	2 370	607	(1)	-	-	-	-	5 058
облигационный займ	5564	за 2019 г.	21 593	-	90 486	(99 471)	-	-	-	-	12 608
	5584	за 2018 г.	21 313	-	99 750	(99 471)	-	-	-	-	21 593
займы	5565	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019 г.	623 851	-	-	(623 851)	-	-	-	-	-
	5586	за 2018 г.	10 668	615 273	-	(2 090)	-	-	-	-	623 851
	5567	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5587	за 2018 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5550	за 2019 г.	1 347 895	597 970	93 605	(780 421)	-	X	X	X	1 259 049
	5570	за 2018 г.	699 610	649 756	100 357	(101 829)	-	X	X	X	1 347 895

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир  
(подпись) (расшифровка подписи)  
Бойчев

20 марта 2020 г.

### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Материальные затраты	5610	33	12
Расходы на оплату труда	5620	2 827	2 673
Отчисления на социальные нужды	5630	793	712
Амортизация	5640	72	72
Прочие затраты	5650	3 474	3 309
Итого по элементам	5660	7 199	6 778
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	7 199	6 778

Руководитель



(подпись)

Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	68	-	-	-	68
в том числе:						
отпуска и компенсации	5701	68	-	-	-	68

Руководитель

  
(подпись)

20 марта 2020 г.

**Штерянов Владимир  
Бойчев**

(расшифровка подписи)

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель



(подпись)

**Штерянов Владимир Бойчев**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

### 9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2019 г.		за 2018 г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2019 г.	5910	-	-	-	-
	за 2018 г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2019 г.	5911	-	-	-	-
	за 2018 г.	5921	-	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах**

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2019 год**

## Содержание

<b>Раздел I Общие сведения</b> .....	3
<b>1. Сведения об организации</b> .....	3
2. Информация об Аудиторе Общества .....	4
3. Основы составления отчетности.....	4
<b>Раздел II</b> .....	5
Информация об учетной политике .....	5
<b>Раздел III Раскрытие существенных показателей</b> .....	6
1. Основные средства.....	6
2. Арендованное имущество. ....	7
3. Финансовые вложения .....	8
4. Дебиторская задолженность.....	9
5. Денежные средства и денежные эквиваленты. ....	9
6. Информация о размещенных ценных бумагах Общества, кредиторской задолженности, прочих долгосрочных обязательствах. ....	10
7. Оценочные обязательства. ....	12
8. Уставный, добавочный и резервный капитал. ....	12
9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности.....	12
10. Прочие доходы и расходы.....	13
11. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль.....	13
<b>Раздел IV Связанные стороны</b> .....	14
12. Информация о связанных сторонах. ....	14
13. Операции со связанными сторонами.....	14
14. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы. ....	15

## Раздел I Общие сведения

### 1. Сведения об организации

Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество) зарегистрировано 17 апреля 2014 года. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Полное фирменное наименование на русском языке – Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество).

Сокращенное фирменное наименование на русском языке – ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Полное фирменное наименование на английском языке – Public joint stock company «INVEST-DEVELOPMENT».

Сокращенное фирменное наименование на английском языке – PJSC «INVEST-DEVELOPMENT».

Место нахождения: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Общество имеет дочерние организации:

1. Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля участия по состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2019 – 100%.
2. Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, область Варна, муниципалитет Варна, р-н Приморски, ж.к. ж.к. Свети Свети Константини Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2018 – 100%, на 31.12.2019 - 81,57%.
3. Акционерное общество (АД) Шабла Марина, ЕИК/ПИК 200831032, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария (обл. Добрич, общ. Шабла, гр. Шабла, 9680, улица, Но, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2019 - 53 % (доля возникла у Общества в отчетном году).

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.», имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00252 от 6 сентября 2002 г., выданную ФСФР России. ИНН: 7705038503, место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Штерянов Владимир Бойчев.

Сведения о членах Совета директоров Общества:

1. Деспотов Милко Тодоров
2. Манчева Весела Пламенова
3. Ценев Христо Иванов
4. Такучева Юлия Александрова
5. Белянская Маргарита Геннадьевна

Акционерами Общества являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 49,34%;
- АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 30,73%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» размер доли 2,87%.
- ООО «АНТИК ТУРС» размер доли 14,98%.
- Прочие номинальные держатели – 2,080%

Основным видом деятельности общества в 2019 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2018 г. – 3 чел., на 31.12.2019 г. – 3 чел.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным ст.5 Федерального закона № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г.

## **2. Информация об Аудиторе Общества**

Полное наименование: Акционерное общество «Энерджи Консалтинг».

Сокращенное наименование: АО «Энерджи Консалтинг».

Юридический адрес: 117630, город Москва, улица Обручева, дом 23, корпус 3, пом. XXII, ком. 9б.

Телефон: +7 (495) 230-03-10, факс: +7 (495) 230-03-11.

Адрес электронной почты: [info@ec-group.ru](mailto:info@ec-group.ru)

Адрес сайта: <http://www.hlbec.ru>

АО «Энерджи Консалтинг» зарегистрировано 14.12.2004г., о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1047717034640 (свидетельство инспекции Министерства РФ по налогам и сборам №17 по Северо-Восточному административному округу г.Москвы серии 77 №003847928).

Сведения о членстве аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях: Член СРО Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОРНЗ 11906106131.

АО «Энерджи Консалтинг» является членом международной сети независимых аудиторско-консалтинговых фирм HLB International, что подтверждено сертификатом о членстве № OB24018 от 04.12.2013.

## **3. Основы составления отчетности**

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала

за 2019 год, отчета о движении денежных средств за 2019 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения – тысячи рублей.

## **Раздел II**

### **Информация об учетной политике**

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

В соответствии с утвержденной Учетной политикой в составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000 рублей.

Согласно п. 20 ПБУ 6/01:

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования объекта основных средств может устанавливаться Обществом исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;

- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды);
- срока строительства для временных титульных сооружений, принятых на баланс.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

Согласно п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н, расходы на займы признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком-инвестором в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

### Раздел III Раскрытие существенных показателей.

#### 1. Основные средства.

Основные средства по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2018 составляют 2 100 756 тыс. руб. и 2 009 354 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2018 отражены:

1. Земельные участки, полученные в качестве вклада в уставный капитал:

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
1.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:207 площадью 900 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты социальной сферы –РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский р-он, ул. Ново-Песочная, дата присвоения кадастрового номера – 11.08.2016 г.	60 510	отсутствует
2.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:206 площадью 3 100 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, вид		

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата присвоения кадастрового номера – 27.07.2016 г., РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная		
3.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011134:39 площадью 14 640 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А). Категория земель участков: земли населенных пунктов	524 650	отсутствует
4.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060102:3107 площадью 90 000 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Назиба Жиганова, 1. Категория земель участков: земли населенных пунктов Категория земель участков: земли населенных пунктов	1 170 870	По договору ипотеки от 08.02.2012 залогодержателем является АД «Центральный кооперативный банк» на основании кредитного договора от 21.01.2013 № 80800КР-АА-4291, сумма обременения 27 816 000 ЕВРО
<b>Итого:</b>	<b>1 756 030</b>	

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2018 отражено здание трансформаторной подстанции ТП-9 (1000), приобретенное Обществом в 2015 году, назначение – нежилое, 1-этажной, площадью 47,40 кв. , инвентарный номер 154/10, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, приобретенное по договору купли- продажи имущества № 2 от 03.06.2015 г. первоначальной стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. Амортизация начисляется линейным способом. Сумма начисленной амортизации на 31.12.2019 - 326 тыс. руб.

3.В стоимость инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Ново-Песочная по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2018 включены проценты по облигационному займу, геодезические и инженерные работы в размере 343 965 тыс. руб. и 252 490 тыс. руб. соответственно. Облигации были размещены на Московской бирже с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству жилых зданий и гостиничного комплекса в г. Казани.

## 2.Арендованное имущество.

Общество в соответствии с договором субаренды № А-02-2014 от 12.05.2014 с ООО «Болгария Эйр» пользуется нежилым помещением площадью 26,5 кв. м., расположенным в здании по адресу: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. Размер ежемесячной арендной платы включает стоимость всех коммунальных платежей и составляет 1 272 Евро, включая НДС (20%).

### 3. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, если они произведены с намерением получать доходы по ним более одного года. Финансовые вложения отражены в составе оборотных активов, если предполагаемый срок владения ими не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Перевод долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных финансовых вложений производится при наступлении срока до даты погашения менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

По выданным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Краткосрочные финансовые вложения, срок погашения которых составляет по условиям договора менее 12 месяцев, по состоянию на 31.12.2019 г. составляют 6 000 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2018 г. – отсутствуют.

- предоставленные другим организациям займы:

31.12.2019

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 5 от 09.07.19	6 000
<b>ВСЕГО</b>		<b>6 000</b>

31.12.2018

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
-	-	-
<b>ВСЕГО</b>	-	-

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества учтены по состоянию на 31.12.2019 г.- 1 300 776 тыс. руб. и на 31.12.2018 г. - 868 828 тыс. руб. соответственно следующие активы:

- вклады в уставные капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ):

31.12.2019 г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	81,57	1 123 067
БОРОВЕТЕ 1 АД	20	64 140
<b>ВСЕГО</b>		<b>1 187 217</b>

31.12.2018

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192

<b>ВСЕГО</b>		<b>570 202</b>
--------------	--	----------------

- предоставленные другим организациям займы:

31.12.2019

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	6 590
	№ 3 от 28.12.17	49 400
	№ 4 от 31.12.179	2 900
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	54 669
<b>ВСЕГО</b>		<b>113 559</b>

31.12.2018 г.

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	11 580
	№ 3 от 28.12.17	49 400
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	168 099
ООО «Предприятие ФИНИСТ»	№ 01-12/18 от 20.12.18	7 500
Производственный кооператив «АЛМАЗ»	№ 02-12/18, 03-12/18 от 20.12.18	62 048
<b>ВСЕГО</b>		<b>298 627</b>

#### 4. Дебиторская задолженность.

Информация о долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности Общества приведена в Пояснениях к финансовой отчетности Разделе 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 составляет 14 415 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 6 034 тыс. руб. и краткосрочная – 8 380 тыс. руб. На 31.12.2018 г. дебиторская задолженность составила - 611 711 тыс. руб. (права требования долга, возникшие из заключенных в 2018 году договоров цессии).

Приобретенные права требования не предусматривают получение Обществом экономических выгод, в том числе, в виде процентов. Соответственно, приобретенные права требования отражены в бухгалтерской отчетности в качестве дебиторской задолженности и классифицированы на долгосрочную и краткосрочную задолженность с учетом условий договоров цессии о рассрочке оплаты и сроках погашения задолженности.

Операция по передаче указанных прав требования в качестве неденежного имущественного вклада в уставный капитал дочернего общества ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» произведена в отчетном году.

#### 5. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства, находящиеся на расчетных и валютных счетах Общества в АО «ИК Банк».

В Отчете о движении денежных средств поступления от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам отражены без учета НДС.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Общество не имеет открытых и неиспользованных кредитных, овердрафтных линий.

Общество не имеет неиспользованных поручительств третьих лиц.

## **6. Информация о размещенных ценных бумагах Общества, кредиторской задолженности, прочих долгосрочных обязательствах**

Решением о выпуске ценных бумаг от 25.12.2015 г. ЗАО «ФБ ММВБ» (в настоящее время Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС») допущены к торгам ценные бумаги Общества:

- Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 количестве 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 665 000 000 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов) рублей со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций;

- Облигации размещены путем открытой подписки, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Общества.

- Облигации подлежат хранению в депозитарии: наименование депозитария: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий», сокращенно - АО НРД, местонахождения: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12.

- Дата окончания размещения облигаций на Московской бирже – 14.04.2016 г.;

- Идентификационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.15, ISIN RU000A0JWCW9;

- Количество размещенных облигаций – 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, размер сделки в денежном выражении – 665 000 000 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов) рублей.

- Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества – 30,99%. Сделка одобрена Советом директоров 28.01.2016, Протокол № 19 от 28.01.2016 г.

- Первый купонный период облигации с 14.04.16 по 13.10.16. По окончании первого купонного периода Обществом выплачен доход в размере 49 735 тыс. руб.

- Размер ставки первого купона определен решением исполнительного органа Общества от 08.04.16 № 5 и составил 74 рубля 79 коп. на одну облигацию или 15 (Пятнадцать) процентов годовых. В соответствии с приказом Генерального директора Общества от 05.04.16 № 4 процентная ставка по второму, третьему, четвертому, пятому и шестому купонам облигаций установлена равной ставке по первому купону облигаций.

- Сроки следующих купонных периодов:

Шестой купонный период: с 11.10.2018 по 11.04.2019;

Седьмой купонный период: 11.04.2019 – 10.10.2019 г.

Процентная ставка по каждому купону 15%.

Восьмой купонный период: 10.10.2019 – 09.04.2020 г. Размер ставки определен решением исполнительного органа Общества от 01.10.2019 г. № 2-КД и составит 45 рубля 87 копеек на одну облигацию или 9,2 (Девять целых две десятых) процента годовых.

Последний купонный период заканчивается в апреле 2026 года.

- Периодичность начисления процентов по облигациям в учете Общества – квартал, НКД отражается на конец отчетного периода по данным Московской биржи.
- Наличие обеспечения – по биржевым облигациям данного выпуска обеспечение не предусмотрено;
- Размещение облигаций Общества осуществлялось с привлечением брокера, являющимся посредником при размещении ценных бумаг и именуемый андеррайтером, действующим по поручению и за счет Общества. Наименование андеррайтера – АО «ЮниКредит Банк», ИНН 7710030411.
- Для оказания юридических услуг в сфере обращения ценных бумаг и для подготовки проспекта эмиссии ценных бумаг Обществом был привлечен финансовый консультант и были сопряжены с организацией выпуска и размещения облигаций Общества признаны в учете в качестве расходов будущих периодов на срок, совпадающий со сроком размещения ценных бумаг и составляющий 120 месяцев или 10 лет.
- Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения облигаций – привлечение финансирования для проектирования и строительства бизнес-центра в г. Казани, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная.

Проект классифицируется как среднесрочный.

Первый этап бизнес-плана финансируется заемными средствами в размере 9 862 000 USD, включает в себя проектирование и застройку бизнес комплекса, который будет состоять бизнес части общей площадью 5910,7 кв.м. и подземной парковки на 86 мест и наземной на 22 машино-мест.

Начало проектирования - осень 2018 года. С проектной организацией (ООО «ПРОГРЕССПРОЕКТ») заключен договор на разработку нескольких вариантов концепции проекта застройки. В настоящий момент выбран один вариант и вынесен на обсуждение в администрацию Республики Татарстан.

Общий объем финансирования проекта составляет 10 263 000 USD, из которых 9 862 000 USD привлекаемые кредитные средства.

В результате инвестиционной деятельности чистая прибыль составит 2 455 000 USD. Более подробный расчет экономических показателей проекта отражен в бизнес – плане.

Курс USD к рублю в бизнес-плане принят в размере 66 руб./USD.

В финансовой отчетности Общества по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2018 гг. в составе стоимости инвестиционного актива отражен накопленный купонный доход и стоимость инженерных и проектных работ в размере 343 965 тыс. руб. и 252 490 тыс. руб. соответственно.

Расшифровка кредиторской задолженности Общества и задолженности по полученным займам приведена в Разделе 5. «Дебиторская и кредиторская задолженность» пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (табличная часть).

В составе прочих долгосрочных обязательств по строке 1450 Бухгалтерского баланса и по строке 5554 Раздела 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах (табличная часть) отражена долгосрочная кредиторская задолженность Общества перед третьими лицами по договорам цессии в связи с приобретением в предыдущем отчетном году прав требования по отношению к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

## 7. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2018 в размере начисленного на конец отчетного года резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

## 8. Уставный, добавочный и резервный капитал.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2018 составляет 2 110 524 тыс. руб., и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 110 524 штук, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

В Уставный капитал внесено имущество и денежные средства.

ООО «Болгария Эйр» внесен в оплату уставного капитала земельный участок, принадлежащий ООО «Болгария Эйр» на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 60 510 тыс. рублей;

ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» внесен в оплату уставного капитала земельный участок, принадлежащий ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 1 170 870 тыс. рублей;

АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» внесены в оплату уставного капитала денежные средства в размере 354 494 тыс. рублей, и земельный участок, принадлежащий АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» на праве собственности. Стоимость земельного участка составила 524 650 тыс. рублей.

Акции Общества, распределенные при его учреждении, полностью оплачены.

## 9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности.

Доходы и расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

В 2019 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 180 тыс. руб., в 2018 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 115 тыс. руб.

Управленческие расходы включают затраты, связанные с управлением Обществом в целом, которые признаются полностью в отчетном периоде, в том числе, следующие виды расходов:

Наименование расходов	За 2019 год, тыс. руб.	За 2018 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 620)	(3 385)
аренда офиса	(917)	(1 087)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 063)	(1 326)
услуги регистратора	0	0
нотариальные услуги	(47)	(2)
информационные	(731)	(620)
услуги депозитария	(162)	(135)
услуги листинга	(126)	(120)
канцтовары	(33)	(19)
прочие	(428)	(13)
<b>Итого:</b>	<b>(7 199)</b>	<b>(6 779)</b>

## 10. Прочие доходы и расходы.

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы и расходы.

Курс ЕВРО на 31.12.2019 – 69,3406 руб., на 31.12.2018 – 79,4605 руб.

Прочие доходы Общества в 2019 году и в 2018 году составили 129 948 тыс. руб. и 56 978 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2019 год, тыс. руб.	За 2018 год, тыс. руб.
проценты по долгосрочному займу	19 401	29 070
курсовые разницы	110 368	27 905
Прочие	179	3
<b>Итого:</b>	<b>129 948</b>	<b>56 978</b>

Прочие расходы Общества в 2019 году и в 2018 году составили 108 230 тыс. руб. и 46 784 тыс.руб. соответственно.

в том числе:

Наименование прочих расходов	За 2019 год, тыс. руб.	За 2018 год, тыс. руб.
госпошлина	(1)	(1)
услуги банка	(257)	(77)
курсовые разницы	(90 268)	(29 287)
налог на землю	(13 902)	(15 506)
налог на имущество	(18)	(19)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(-)	(97)
пени	(363)	(591)
прочие	(481)	(1 066)
Прочие расходы, связанные с ведением реестра акционеров	(192)	(140)
Проценты к уплате	(2 748)	-
<b>Итого:</b>	<b>(108 230)</b>	<b>(46 784)</b>

## 11. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль.

Общество является плательщиком налога на прибыль и применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Условный расход по налогу на прибыль Общества за 2019 год и 2018 год составил 2 940 тыс. руб. и 703 тыс. руб. соответственно.

По строке 1180 бухгалтерского баланса отражены отложенные налоговые активы, под которыми понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, сумма на 31.12.2018 составляет 34 137 тыс. руб., на 31.12.2019 - 49 092 тыс. руб.

По строке 1420 бухгалтерского баланса отражены отложенные налоговые обязательства, возникшие в результате признания расходов по обязательствам облигационного займа, включаемым в стоимость инвестиционного актива в налоговом учете раньше, чем в бухгалтерском. Сумма отложенных налоговых обязательств на 31.12.2018 составляет 39 844 тыс. руб., на 31.12.2019 – 57 941 тыс. руб.

Постоянными разницами признаются расходы, которые принимаются для целей бухгалтерского учета, но никогда не будут признаны в налоговом учете. Это сумма пеней, начисленных и уплаченных Обществом по решениям налоговых органов, суммы отклонений курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ. За 2019 год и 2018 год постоянные налоговые обязательства составили 122 тыс. руб. и 308 тыс. руб. соответственно.

## Раздел IV Связанные стороны

### 12. Информация о связанных сторонах.

Основными акционерами Общества на начало и конец отчетного года являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 49,34%;
- АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 30,73%.

Дочерними компаниями Общества являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, доля участия – 100%.
- ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия по состоянию на 31.12.2018 – 100%, на 31.12.2019 – 81,57 %.
- Акционерное общество (АД) Шабла Марина, ЕИК/ПИК 200831032, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария (обл. Добрич, общ. Шабла, гр. Шабла, 9680, улица, Но, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6 Доля участия по состоянию на 31.12.2019 - 53 % (доля участия возникла у Общества в отчетном году путем приобретения доли в уставном капитале дочерним обществом ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»).

Конечными бенефициарами Общества являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиен Венцеслав Стоянов с долей участия 75,64 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

### 13. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 620 тыс. рублей, в 2018 году – 3 385 тыс. руб.

Ниже представлена информация о денежных потоках между Обществом и связанными сторонами, отраженных в составе соответствующих показателей Отчета о движении денежных средств.

Полученные от связанных сторон денежные средства по договорам займов составляют:

Наименование	Начало 2019 года	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2019 года
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	60 980	8 900	(4 990)	64 890

Уменьшение дебиторской задолженности по договорам переуступки долга со связанными сторонами в связи с операцией по увеличению доли Общества в уставном капитале дочерней компании ГОЛФ ПЛЮС ООД:

Наименование	Начало 2019 года	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2019 года
ООД «ГОЛФ ПЛЮС»	611 711	-	611 711	-

По начисленным процентам:

Наименование	Начало 2019 года	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2019 года
ООД «ГОЛФ ПЛЮС»	2 160	101	(376)	1 885
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	(204)	6542	-	6 338

#### 14. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы.

Согласно решению единоличного исполнительного органа Общества, принятого Советом директоров 14.02.2020 г. № 46 и одобренного общим собранием владельцев облигаций от 06.03.2020 года Общество приостанавливает погашение номинальной стоимости облигаций на два года, начиная с восьмого купонного периода.

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют.

Генеральный директор



Штерянов В.Б.

20.03.2020 г.