

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» о бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

**Москва  
2021**

## **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 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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.

#### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 15 пояснений (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, в котором указано, что по состоянию на 31.12.2020 стоимость чистых активов аудируемого лица составляет 1 967 916 тыс. руб., что ниже величины уставного капитала на 142 608 тыс. руб.. Как отмечается в разделе 15 пояснений, данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## **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*

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенностью финансовых вложений и влиянием их оценки и классификации по срокам на структуру бухгалтерского баланса и показатели ликвидности.

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних и зависимых хозяйственных обществ) и предоставленных другим организациям займов в общей сумме 1 258 007 тыс. руб. 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 в качестве долгосрочных.. 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 6.1 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах*

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенностью заемных обязательств и влиянием их оценки и классификации по срокам на структуру бухгалтерского баланса и показатели ликвидности.

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные обязательства по полученным займам в сумме 700 049 тыс. руб., включая долгосрочные обязательства по биржевым облигационным займам в сумме 617 519 тыс. руб.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о долгосрочных заемных обязательствах включали: проведение процедур по существу в целях подтверждения точности оценки величины заемных обязательств, соблюдения аудируемым лицом условий, определенных решением о выпуске биржевых облигаций, подтверждение правильности квалификации заемных обязательств в бухгалтерской отчетности по срокам погашения с учетом принятого аудируемым лицом в отчетном периоде и согласованного с владельцами облигаций решения об изменении условий в отношении сроков погашения облигационных займов.

**3. Оценка и классификация обязательств по приобретенным правам требования - пояснение 5.3 (табличная часть), пояснение 6.2 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенностью данных обязательств и влиянием их оценки и классификации по срокам на структуру бухгалтерского баланса и показатели ликвидности.

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные обязательства в сумме 809 725 тыс. руб. перед третьими лицами по приобретенным аудируемым лицом в предыдущем отчетном периоде правам требования на основании договоров цессии. В том числе сумма обязательств, выраженная в иностранной валюте, составляет на отчетную дату 778 421 тыс. руб. Курсовые разницы по переоценке данных обязательств отражены в бухгалтерской отчетности аудируемого лица в составе прочих доходов и расходов.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о прочих обязательствах были направлены на подтверждение правильности квалификации задолженности по приобретенным правам требования в бухгалтерской отчетности в качестве долгосрочных обязательств, исходя из условий дополнительных соглашений к договорам цессии о рассрочке оплаты и сроках погашения задолженности. Также мы выполнили процедуры для подтверждения точности оценки величины задолженности с учетом курса иностранной валюты и данных сверки взаимных расчетов с cedентами.

**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 приходим 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 членами 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

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

---

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. Потрусова

**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.

«31» марта 2021 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2020 г.

Организация ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичное акционерное общество / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

125040, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 20, строение 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
АО "ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды		
0710001		
31	12	2020
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

ИНН

ОГРН/  
ОГРНИП

7717149511

1047717034640

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 153 988	2 100 756	2 009 354
	в том числе:				
	земельные участки		1 756 030	1 756 030	1 756 030
	здания и сооружения		689	761	833
	вложения в инвестиционный актив		397 269	343 965	252 490
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 258 007	1 300 776	868 828
	в том числе:				
	участие в капитале		1 187 217	1 187 217	570 202
	предоставленные займы		70 790	113 559	298 627
	Отложенные налоговые активы	1180	49 145	49 145	34 190
	Прочие внеоборотные активы	1190	77 511	14 123	5 968
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		77 511	14 123	5 968
	Итого по разделу I	1100	3 538 651	3 464 800	2 918 339
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	12	10	9
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 498	2 770	825
	Дебиторская задолженность	1230	15 731	13 964	628 454
	в том числе:				
	долгосрочная		13 207	6 099	343 378
	краткосрочная		2 524	7 865	285 076
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	6 000	-
	в том числе:				
	предоставленные займы		-	6 000	-



Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 522	821	84
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	20 762	23 565	629 373
<b>БАЛАНС</b>	1600	3 559 413	3 488 366	3 547 712

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	(143 465)	60 389	48 768
	Итого по разделу III	1300	1 967 916	2 171 770	2 160 149
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	700 049	658 897	665 000
	в том числе:				
	облигации		617 519	617 519	665 000
	займы полученные		76 945	38 630	-
	проценты начисленные		5 585	2 748	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	68 568	57 941	39 844
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	809 725	575 409	31 305
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		809 725	575 409	31 305
	Итого по разделу IV	1400	1 578 342	1 292 248	736 149
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	9 432	12 608	21 593
	в том числе:				
	купонный доход		9 085	12 608	21 593
	проценты по займам		347	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 656	11 673	629 755
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	13 155	24 348	651 415
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 559 413	3 488 366	3 547 712

Руководитель

(подпись)

 Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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		
0710002		
31	12	2020
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	180	180
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	180	180
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 496)	(7 199)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 316)	(7 019)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 989	19 466
	Проценты к уплате	2330	(6 859)	(2 748)
	Прочие доходы	2340	119 278	110 547
	Прочие расходы	2350	(307 319)	(105 482)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(193 227)	14 764
	Налог на прибыль	2410	(10 627)	(3 142)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(10 627)	(3 142)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(203 854)	11 622

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(203 854)	11 622
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



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	-	X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	2 110 524	-	-	857	60 389	2 171 770
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(203 854)	(203 854)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(203 854)	(203 854)
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	-	X
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X

	3345	-	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	2 110 524	-	-	-	857	(143 465)	-	1 967 916

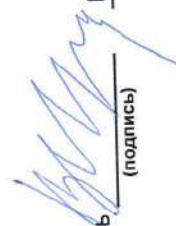
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 967 916	2 171 770	2 160 148

  
 Руководитель Штерянов Владимир Бойчев  
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация **ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичное акционерное общество**

/ частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
29381514		
7714933728		
64.99		
12247		34
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	226	392
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	180	180
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	46	212
Платежи - всего	4120	(35 538)	(35 977)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 068)	(12 247)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 437)	(3 595)
процентов по долговым обязательствам	4123	(880)	(9 140)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(24 153)	(10 995)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(35 312)	(35 585)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	28 435	209 596
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	21 509	198 437
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	6 926	11 159
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(28 958)	(173 299)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(169)	(788)
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	(460)	(8 900)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(28 329)	(99 471)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(523)	36 297

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	39 363	47 770
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	39 363	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	-	-
	4319	-	-
прочие поступления	4320	(2 827)	(47 481)
Платежи - всего			
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	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(2 827)	(47 481)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	36 536	289
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	701	1 001
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	821	84
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 522	821
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(264)

Руководитель



(подпись)

Штерьянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2021 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	Изменения за период				На конец периода						
			На начало года		Поступило	Выбыло		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			Убыток от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2020 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5180	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5181	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5191	за 2019 г.	-	-	-	-	
			-	-	-	-	

Руководитель  Штерянов Владимир  
 (подпись) Бойчев  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



## 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 2020 г.	343 965	53 304	-	-	397 269
	5250	за 2019 г.	252 490	91 474	-	-	343 965
в том числе:	5241	за 2020 г.	2 261	-	-	-	2 261
	5251	за 2019 г.	1 393	868	-	-	2 261
Патриса Лумумба	5242	за 2020 г.	341 704	53 304	-	-	395 008
Ново-Песочная	5252	за 2019 г.	251 097	90 607	-	-	341 704

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

Наименование показателя	Код	за 2020 г.		за 2019 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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир  
Бойчев  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	1 300 776	6 000	460	(49 229)	-	-	1 258 007	-
	5311	за 2019 г.	868 828	-	619 916	(187 968)	-	-	1 300 776	-
в том числе: участие в капитале представленные займы	5302	за 2020 г.	1 187 217	-	-	-	-	-	1 187 217	-
	5312	за 2019 г.	570 202	-	617 016	-	-	-	1 187 217	-
	5303	за 2020 г.	113 559	6 000	460	(49 229)	-	-	70 790	-
	5313	за 2019 г.	298 627	-	2 900	(187 968)	-	-	113 559	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: выданные займы	5306	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019 г.	-	-	6 000	-	-	-	6 000	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020 г.	1 300 776	6 000	460	(49 229)	-	-	1 258 007	-
	5310	за 2019 г.	868 828	-	619 916	(187 968)	-	-	1 300 776	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 Штерянов Владимир  
 Бойчев  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
5440	-	-	-
5441	-	-	-
5445	-	-	-
5446	-	-	-


Наименование показателя

Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего

в том числе:

Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего

в том числе:

Руководитель  Штернянов Владимир  
Бойчев  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2020 г. за 2019 г.	6 099 343 378	- -	7 988 2 645	(880) (339 924)	- -	- -	- -	13 207 6 099	- -	
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Авансы выданные	5503 5523	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Прочая	5504 5524	за 2020 г. за 2019 г.	6 099 343 378	- -	7 988 2 645	(880) (339 924)	- -	- -	- -	13 207 6 099	- -	
	5505 5525	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2020 г. за 2019 г.	7 865 285 076	- -	8 266 4 758	(13 607) (281 970)	- -	- -	1 1	2 524 7 865	- -	
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2020 г. за 2019 г.	18 18	- -	18 18	(18) (18)	- -	- -	- -	18 18	- -	
Авансы выданные	5512 5532	за 2020 г. за 2019 г.	848 959	- -	217 2 503	(515) (2 615)	- -	- -	- -	549 848	- -	
Прочая	5513 5533	за 2020 г. за 2019 г.	6 999 284 099	- -	8 031 2 237	(13 074) (279 337)	- -	- -	- -	1 957 6 999	- -	
	5514 5534	за 2020 г. за 2019 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Итого	5500 5520	за 2020 г. за 2019 г.	13 964 628 454	- -	16 254 7 403	(14 487) (621 894)	- -	X X	X X	15 731 13 964	- -	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

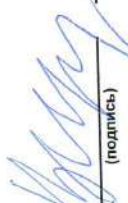
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего							
в том числе:							
расчеты с покупателями 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				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				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 2020 г.	1 234 306	355 185	3 720	(83 437)	-	-	-	1 509 774	
	5571	за 2019 г.	696 305	47 770	2 748	(56 621)	544 104	-	-	1 234 306	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020 г.	617 519	-	-	(47 481)	-	-	-	617 519	
	5572	за 2019 г.	665 000	-	-	(2 207)	-	-	-	82 530	
займы	5553	за 2020 г.	41 378	39 639	3 720	(9 140)	-	-	-	41 378	
	5573	за 2019 г.	-	47 770	2 748	(81 230)	-	-	-	809 725	
прочая	5554	за 2020 г.	575 409	315 546	-	-	544 104	-	-	575 409	
	5574	за 2019 г.	31 305	-	-	-	-	X	X	-	
	5555	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	24 281	28 620	53 488	(64 681)	-	-	-	13 088	
	5580	за 2019 г.	657 496	-	90 855	(208 586)	(544 104)	-	-	24 281	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	556	-	-	(441)	-	-	-	115	
	5581	за 2019 г.	967	46	-	(476)	-	-	-	556	
авансы полученные	5562	за 2020 г.	103	-	-	-	-	-	-	103	
	5582	за 2019 г.	103	-	-	-	-	-	-	103	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	11 013	3	3	(7 579)	-	-	-	3 437	
	5583	за 2019 г.	5 058	5 688	369	(102)	-	-	-	11 013	
кредиты	5564	за 2020 г.	12 608	53 135	53 135	(56 658)	-	-	-	9 085	
	5584	за 2019 г.	21 593	90 486	90 486	(99 471)	-	-	-	12 608	
займы	5565	за 2020 г.	-	22 886	350	(3)	(544 104)	-	-	347	
	5585	за 2019 г.	629 755	-	-	(108 537)	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5567	за 2020 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2020 г.	1 258 587	355 185	57 208	(148 118)	X	X	X	1 522 862	
	5570	за 2019 г.	1 353 801	76 390	93 603	(265 207)	X	X	X	1 258 587	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир  
 (подпись) Бойчев  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	2	33
Расходы на оплату труда	5620	2 738	2 827
Отчисления на социальные нужды	5630	807	793
Амортизация	5640	72	72
Прочие затраты	5650	3 877	3 474
Итого по элементам	5660	7 496	7 199
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	7 496	7 199

Руководитель \_\_\_\_\_ Штерьянов Владимир  
 Бойчев  
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2021 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)

30 марта 2021 г.

Штерьянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

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

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2020 год**

**(текстовая часть)**

## Содержание

Раздел I Общие сведения.....	3
1. Сведения об организации.....	3
2. Информация об Аудиторе Общества.....	4
3. Основы составления отчетности.....	4
Раздел II.....	5
Информация об учетной политике.....	5
Раздел III Раскрытие существенных показателей.....	7
1. Основные средства.....	7
2. Арендованное имущество.....	8
3. Финансовые вложения.....	8
4. Дебиторская задолженность.....	9
5. Денежные средства и денежные эквиваленты.....	10
6. Информация о размещенных ценных бумагах Общества, кредиторской задолженности, прочих долгосрочных обязательствах.....	10
7. Оценочные обязательства.....	11
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
Раздел IV Связанные стороны.....	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
15. Чистые активы Общества и допущение о непрерывности деятельности.....	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 – PJSK «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 31.12.2019 и 31.12.2020 – 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 Константин Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020- 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, №, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2019 и 31.12.2020- 53 % (доля возникла у Общества в 2019 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. Цнев 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 лица – 2,080%

Основным видом деятельности Общества в 2020 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2019 г. – 3 чел., на 31.12.2020 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 № ОВ24018 от 04.12.2013.

## 3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2020 год, отчета

о движении денежных средств за 2020 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 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.

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).

- 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.

Переоценка основных средств в 2020 году не производилась.

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.

С 2020 г. действуют изменения, внесенные в ПБУ 18/02 Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н. С учетом данных изменений текущий налог на прибыль определяется Обществом одним из возможных способов.

- Текущий налог на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. Организация, применяющая этот способ, обязана отражать в бухгалтерском учете постоянные и временные разницы, постоянные налоговые расходы и доходы, а также отложенные налоговые обязательства и активы (п. п. 3, 7, 14, 15 ПБУ 18/02). Способ определения величины текущего налога на прибыль закреплен в учетной политике Общества на 2020 год.

Общество приняло решение не применять досрочно ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (будут применяться с 2022 года), а также ФСБУ 5/2019 «Запасы» (будет применяться с 2021 года).



### Раздел III Раскрытие существенных показателей.

#### 1. Основные средства.

Стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 составляет 2 153 988 тыс. руб. и 2 100 756 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 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: 16:50:011408:420 площадью 15+/-1 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. Спартаковская, дата присвоения кадастрового номера – 15.12.2020 г.	60 510	отсутствует
2. Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:419 площадью 3985+/-22 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата присвоения кадастрового номера – 15.12.2020 г., РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Спартаковская		
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 31.12.2020 и 31.12.2019 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 31.12.2020 - 399 тыс. руб.

3. В стоимость инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Спартаковская по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2019 включены проценты по облигационному займу, затраты на геодезические и инженерные работы в размере 397 269 тыс. руб. и 343 965 тыс. руб. соответственно. Облигации были размещены Обществом 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., расположенном 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 31.12.2020 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>

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества учтены по состоянию на 31.12.2020 г. в общей сумме 1 258 007 тыс. руб. и на 31.12.2019 г. - 1 300 776 тыс. руб. следующие активы:

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

31.12.2020

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2020 год*

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

31.12.2019 г.

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

- предоставленные другим организациям займы:

31.12.2020

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 31.12.17	2 900
	№ 5 от 09.07.19	6 460
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	5 440
<b>ВСЕГО</b>		<b>70 790</b>

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>

#### 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 31.12.2020 составляет 15 729 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 13 207 тыс. руб. и краткосрочная – 2 522 тыс. руб. На 31.12.2019 г. дебиторская задолженность составила – 13 964 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 6 099 тыс. руб. и краткосрочная – 7 865 тыс. руб.

## 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

### 6.1 Облигации

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 - облигации.

- 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. Спартаковская.

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 31.12.2020 и 31.12.2019 гг. в составе стоимости инвестиционного актива отражен накопленный купонный доход и стоимость инженерных и проектных работ в размере 397 269 тыс. руб. и 343 965 тыс. руб. соответственно.

- 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.

- 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.

По облигациям предусмотрена выплата купонного дохода каждые полгода, последний купонный период заканчивается в апреле 2026 года.

По восьмому купонному периоду (10.10.2019 – 09.04.2020) и девятому купонному периоду (09.04.2020 – 08.10.2020) размер купонного дохода составил 42 рубля 60 копеек на одну облигацию или 9,2 процента годовых.

По десятому купонному периоду (08.10.2020 – 08.04.2021) размер купонного дохода составит 29 рубля 17 копеек на одну облигацию или 6,3 процента годовых.

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;

В 2020 году по решению Совета директоров Общества (Протокол № 46 заседания СД от 14.02.2020 г.) были внесены изменения в Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрированные ПАО Московская Биржа 08 апреля 2020 г. Данным документом был скорректирован график погашения номинальной стоимости облигаций в 2020 и 2021 годах. В указанный период приостанавливается погашение номинальной стоимости облигаций. Изменения в Решении о выпуске ценных бумаг были одобрены общим собранием владельцев облигаций.

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).

## 6.2 Прочие обязательства

В составе строки 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 отражены долгосрочные обязательства перед третьими лицами в размере 809 725 тыс. руб. (на 31.12.2019 - 575 409 тыс. руб.) по приобретенным Обществом правам требования, выраженным в российских рублях и евро.

Данные обязательства возникли в Обществе в 2019 году на основании договоров цессии по приобретению прав требования к дочерней организации Общества - ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». По состоянию на 31.12.2020 часть суммы прочих обязательств, выраженная в валюте, составляет 8 584 тыс. евро (на 31.12.2019 - 7 846 тыс. евро). Курсовые разницы по переоценке обязательств отражены в бухгалтерской отчетности в составе прочих доходов и расходов.

## 7. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2019 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 31.12.2020 и на 31.12.2019 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 предыдущие отчетные периоды в Уставный капитал Общества 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 2020 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 180 тыс. руб., в 2019 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 180 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 2020 год, тыс. руб.	За 2019 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 545)	(3 620)
аренда офиса	(1 273)	(917)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 336)	(1 063)
услуги регистратора	0	0
нотариальные услуги	0	(47)
информационные услуги	(637)	(731)
услуги депозитария	(309)	(162)
услуги листинга	(305)	(126)
канцтовары	(19)	(33)
прочие	0	(428)
<b>Итого:</b>	<b>(7 496)</b>	<b>(7 199)</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 31.12.2020 – 90,6824, на 31.12.2019 – 69,3406 руб.

Прочие доходы Общества в 2020 году и в 2019 году составили 119 293 тыс. руб. и 110 547 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2020 год, тыс. руб.	За 2019 год, тыс. руб.
курсовые разницы	79 908	110 368
Прочие	39 385	179
<b>Итого:</b>	<b>119 293</b>	<b>110 547</b>

Прочие расходы Общества в 2020 году и в 2019 году составили 307 338 тыс. руб. и 105 482 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих расходов	За 2020 год, тыс. руб.	За 2019 год, тыс. руб.
госпошлина	(44)	(1)
услуги банка	(75)	(257)
курсовые разницы	(245 387)	(90 268)
налог на землю	(13 691)	(13 902)
налог на имущество	(16)	(18)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(39 499)	(-)
пени	(2 805)	(363)
прочие	(5 102)	(481)
Прочие расходы, связанные с ведением реестра акционеров	(175)	(192)
Убытки прошлых лет	(544)	0
<b>Итого:</b>	<b>(307 338)</b>	<b>(105 482)</b>

Процентные доходы Общества за 2020 год и 2019 год составили 8 989 тыс. руб. и 19 401 тыс. руб. соответственно.

Процентные расходы Общества за 2020 год и 2019 год составили 6 859 тыс. руб. и 2 748 тыс. руб. соответственно.

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

В балансе отложенные налоговые активы и обязательства показываются развернуто. В отчетном периоде были списаны отложенные налоговые активы на сумму 48 396 тыс. руб. в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Отложенный налог на прибыль обусловлен начислением процентов по долговому обязательству, связанному с созданием инвестиционного актива. За 2020 год отложенный налог на прибыль составляет 10 627 тыс. руб.

## 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:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, доля участия – 100%.
- ООД «ГОЛЬФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия по состоянию на 31.12.2020 – 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, №, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6 Доля участия по состоянию на 31.12.2020 - 53% на 31.12.2019 - 53 % (доля участия возникла у Общества в 2019 году путем приобретения доли в уставном капитале дочерним обществом ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»).

Конечными бенефициарами Общества являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиев 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 Общества в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 264 тыс. руб., в 2019 году – 3 005 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 процентных займов составляют:

Наименование	На конец 2019 года	Получено	Погашено	Тыс. руб.
				На конец 2020 года
Инвестиционная деятельность				
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	64 890	460	-	65 350
Финансовая деятельность				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ»	-	39 639	(924)	38 715



По начисленным процентам:

Тыс. руб.

Наименование	Начало 2019 года	Начислено	Погашено	На конец 2020 года
Проценты к получению				
ООД «ГОЛФ ПЛЮС»	1 885	839	(2 724)	-
ООО «ИНВЕСТ-КАПИТАЛ»	6 403	6 805	-	13 208
Проценты к уплате				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ»	-	350	(2)	348

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

События после отчетной даты, существенно влияющие на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют.

#### 15. Чистые активы Общества и допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31.12.2020 величина чистых активов Общества составляет 1 967 916 тыс. руб., что ниже величины уставного капитала на 142 608 тыс. руб. Данная ситуация связана с получением Обществом убытка по данным бухгалтерского учета за 2020 год и не признанием отложенного налогового актива по налоговому убытку за отчетный год.

Также в течение отчетного года Общество осуществляло деятельность в условиях распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), которая приобрела характер пандемии, что привело к нарушению деловой активности, повышенной волатильности на финансовых рынках и общеэкономической неопределенности.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Общество провело оценку текущей экономической ситуации, включая оценку потенциального влияния пандемии на деятельность Общества.

По результатам проведенного руководством анализа установлено следующее:

- Общество продолжает выполнять условия заключенных договоров с контрагентами и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств.
- у Общества есть возможность продолжить свою деятельность в случае невозможности физического присутствия сотрудников на своих рабочих местах. Сотрудники имеют возможность работать как в дистанционном режиме, так и в смешанной форме. Вся информация в цифровом формате находится в облачном хранилище с разрешенным доступом всем заинтересованным пользователям;
- период, в течении которого Общество может исполнять свои обязательства с учетом доступности денежных средств и гибкости структуры его расходов не связан напрямую с ограничениями, связанными с пандемией;
- снижение выручки в период пандемических ограничений не произошло. Выручка от сдачи недвижимого имущества не упала в связи с тем, что Арендатор (АО «Сетевая компания») в период пандемии не прекращала своей деятельности и имела возможность оплачивать арендную плату;

- Общество оценивает маловероятным нарушение долговых ковенант в результате неблагоприятного влияния на финансовые показатели;
  - модификации основных договоров, а именно внесение изменений в Решение о выпуске ценных бумаг (облигаций) в 2020 году оказало положительное влияние на будущие денежные потоки, уменьшив сумму погашаемых обязательств в течение 2 лет;
  - Общество в 2020 году реализовало возможность запросить у акционера финансовую помощь в виде процентного займа для исполнения своих долговых обязательств.
- С учетом проведенного анализа и предпринятых мер руководство имеет достаточные основания ожидать, что у Общества имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев.

Генеральный директор



Штерьянов В.Б.

«30» марта 2021 г.