

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» о бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января по 31 декабря 2022 года**

**Москва  
2023**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

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

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1125027019171), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений) за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 Международному Кодексу этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Мы обращаем внимание на раздел 17 Пояснений (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указано, что за 2022 год аудируемым лицом получен чистый убыток в сумме 421 231 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные обязательства аудируемого лица превышали оборотные активы на 465 513 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2022 года аудируемым лицом не погашены краткосрочные обязательства по выплате купонного дохода и части номинальной стоимости биржевых облигаций, эмитированных аудируемым лицом, в сумме 145 212 тыс. руб. и аудируемому лицу не удалось получить замещающее финансирование, в период между 31 декабря 2022 года и датой подписания прилагаемой бухгалтерской отчетности за 2022 год, а именно 22 февраля 2023 года организатором торгов ПАО Московская Биржа принято решение о прекращении с 23 мая 2023 года торгов биржевыми облигациями, эмитированными аудируемым лицом, а также его акциями. В период после отчетной даты, а именно 6 апреля 2023 год аудируемым лицом не погашен

очередной купон по биржевым облигациям. Как отмечается в разделе 17 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в этом разделе, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этими обстоятельствами.

### **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.

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «*Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности*» настоящего заключения, мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

**1. *Переоценка основных средств – показатели строк 1150 и 1340 бухгалтерского баланса, пояснения 2.1 (табличная часть), пояснения раздел III пункт 1 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах***

В годовой бухгалтерской отчетности отражена проведенная аудируемым лицом в 2022 году дооценка в сумме 890 316 тыс. руб. балансовой стоимости земельных участков, находящихся в собственности аудируемого лица, до рыночной стоимости, подтвержденной независимым оценщиком.

Принимая во внимание необходимость применения независимым оценщиком профессионального суждения в отношении значимой для аудита оценки рыночной стоимости земельных участков и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Мы проанализировали результаты оценки земельных участков с тем, чтобы подтвердить применение надлежащих методов оценки рыночной стоимости, а также протестировали корректность расчета величины переоценки и отражения ее результатов бухгалтерской отчетности. Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица относительно переоценки внеоборотных активов и применяемой учетной политики в соответствующей части.

**2. *Классификация обязательств по срокам погашения - пояснение 5.3, 5.4 (табличная часть), пояснения раздел III пункты 6.1, 16.1, 17, раздел IV пункт 13 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах***

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства по кредитам и займам (далее – заемные обязательства) в общей сумме 847 089 тыс. руб., включая долгосрочные и краткосрочные обязательства по биржевым облигациям аудируемого лица в размере 343 273 тыс. руб. и 331 706 тыс. руб. соответственно, а также долгосрочные прочие обязательства в сумме 626 345 тыс. руб. по

правам требования, приобретенным аудируемым лицом в предыдущих отчетных периодах на основании договоров цессии. Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенной величиной заемных и прочих обязательств и значительным влиянием их классификации по срокам погашения в бухгалтерской отчетности на структуру бухгалтерского баланса и на оценку ликвидности аудируемого лица.

Кроме того, как отражено в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», в 2022 году аудируемым лицом были нарушены условия выпуска биржевых облигаций, а именно не погашены своевременно краткосрочные обязательства в сумме 145 212 тыс. руб. по выплате двенадцатого и тринадцатого купонного дохода и части номинальной стоимости биржевых облигаций, в связи с чем организатором торгов были объявлены технические дефолты по облигациям и принято решение об исключении с 22 мая 2023 года ценных бумаг аудируемого лица, включая акции и биржевые облигации, из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам. Также 6 апреля 2023 года не был погашен очередной, четырнадцатый купон и не выплачена соответствующая номинальная стоимость биржевых облигаций. Кроме того, в 2022 году произошло снижение величины прочих долгосрочных обязательств по приобретенным правам требования на 120 255 тыс. руб., в основном, в результате замены части требований по договорам цессии на краткосрочные заемные обязательства на основании договора перевода долга.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку обоснованности выполненной руководством аудируемого лица классификации обязательств по срокам погашения; анализ правовых и учетных аспектов, относящихся к имевшим место в отчетном периоде изменениям в составе в составе прав требования и прочих обязательств; анализ влияния потенциального отложенного эффекта несоблюдения аудируемым лицом условий погашения обязательств на их квалификацию; изучение выполненной руководством аудируемого лица оценки рисков и последствий дефолта по облигациям и предстоящего прекращения биржевых торгов ценными бумагами аудируемого лица, в частности, на квалификацию непогашенных обязательств по срокам; получение пояснений от руководства аудируемого лица в отношении планов и сопутствующих действий по преодолению влияния негативных фактов на финансовое положение и последующую деятельность аудируемого лица; рассмотрение предоставленных аудируемым лицом подтверждений от владельцев биржевых облигаций об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты, а также об отсутствии намерений по предъявлению требований о банкротстве аудируемого лица. Мы также выполнили процедуры по существу в отношении проверки обоснованности и корректности отражения в бухгалтерской отчетности результатов замены обязательств по приобретенным правам требования на заемные обязательства, оценки величины задолженности с учетом курса иностранной валюты и данных сверки взаимных расчетов с cedентами, оценили полноту и достаточность раскрытия информации о заемных и прочих обязательствах в бухгалтерской отчетности.

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

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенной величиной финансовых вложений, что обуславливает значительное влияние оценки и классификации

данного вида активов на структуру бухгалтерского баланса и оценку ликвидности аудируемого лица.

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица по состоянию на 31 декабря 2022 года 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 1 187 634 тыс. руб. Предоставленные займы приносят экономические выгоды в виде процентов. Доходы в форме дивидендов по финансовым вложениям в виде вкладов в уставные капиталы в отчетном периоде отсутствовали. По указанным видам финансовых вложений не определяется текущая рыночная стоимость, оценка таких финансовых вложений принимается на основании значительных оценочных суждений руководства, 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: оценку системы внутреннего контроля и порядка формирования оценочных суждений в отношении таких финансовых вложений; проведение процедур по существу в целях анализа наличия признаков устойчивого снижения стоимости финансовых вложений и соблюдения условий обесценения данных активов; анализ состава имущества дочерних и зависимых хозяйственных обществ и установление фактов отсутствия значительных изменений справедливой стоимости земельных участков, выраженной в иностранной валюте; проверку осуществленного аудируемым лицом тестирования финансовых вложений на обесценение и оценку правомерности выводов об отсутствии оснований для создания резервов под обесценение на отчетную дату; тестирование корректности исчисления признанных 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, полноту и корректность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, в отношении финансовых вложений и применяемой учетной политики в соответствующей части.

#### **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 аудируемого лица 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- 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 этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской 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

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
за период с 1 января по 31 декабря 2022 года**

---

можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Гоголевская Марина Александровна  
действующая от имени аудиторской организации  
на основании Доверенности № 08/2023 от 31.12.2022,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606025094)



(подпись)

**Аудиторская организация:**

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.96  
ОРНЗ 11906106131

«13» апреля 2023 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2022
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	3 215 343	2 756 601	2 153 988
	в том числе:				
	земельные участки		3 210 204	2 319 888	1 756 030
	здания и сооружения		544	616	689
	вложения в инвестиционный актив		4 595	436 096	397 269
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 187 635	1 191 657	1 258 007
	в том числе:				
	участие в капитале		1 187 217	1 187 217	1 187 217
	предоставленные займы		417	4 440	70 790
	Отложенные налоговые активы	1180	35 624	64 982	49 145
	Прочие внеоборотные активы	1190	40 573	59 042	77 511
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		40 573	59 042	77 511
	Итого по разделу I	1100	4 479 175	4 072 281	3 538 651
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	12	12	12
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 672	3 499	3 498
	Дебиторская задолженность	1230	1 229	2 274	15 731
	в том числе:				
	долгосрочная		-	-	13 207
	краткосрочная		1 229	2 274	2 524
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	226	3 794	1 522
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

Итого по разделу II	1200	5 139	9 578	20 762
<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>4 484 313</b>	<b>4 081 859</b>	<b>3 559 413</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	1 454 174	563 858	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	857	857	857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(602 519)	(181 288)	(143 465)
	Итого по разделу III	1300	2 963 036	2 493 951	1 967 916
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	409 143	644 571	700 049
	в том числе:				
	облигации		343 273	553 853	617 519
	займы и кредиты		53 187	80 007	76 945
	проценты начисленные		12 683	10 711	5 585
	Отложенные налоговые обязательства	1420	15 777	76 299	68 568
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	626 345	746 631	809 725
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		626 345	746 631	809 725
	Итого по разделу IV	1400	1 051 265	1 467 500	1 578 342
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	437 946	92 691	9 432
	в том числе:				
	облигации		274 246	72 606	9 085
	займы и кредиты		103 441	20 082	-
	проценты начисленные		60 259	3	347
	Кредиторская задолженность	1520	31 998	25 071	3 655
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие обязательства	1550	-	2 579	-
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		-	2 579	-
	Итого по разделу V	1500	470 012	120 408	13 155
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 484 313	4 081 859	3 559 413

Руководитель


  
(подпись)
Штерянов Владимир Бойчев  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация <b>ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности <b>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</b>		по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Публичное акционерное общество / частная</b>		ИНН	29381514		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	64.99		
		по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	297	135
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	297	135
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 209)	(7 147)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 912)	(7 012)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	190	5 844
	Проценты к уплате	2330	(38 664)	(22 189)
	Прочие доходы	2340	447 764	135 636
	Прочие расходы	2350	(854 773)	(158 209)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(452 395)	(45 930)
	Налог на прибыль	2410	31 164	8 108
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	31 164	8 108
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(421 231)	(37 822)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	890 316	563 858
	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	469 085	526 036
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


  
(подпись)
Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(37 822)	(37 822)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(37 822)	(37 822)
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 2021 г.	3200	2 110 524	-	563 858	857	(181 288)	2 493 951
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	890 316	-	-	890 316
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	890 316	X	-	890 316
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	-	-	-	-	(421 231)	(421 231)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(421 231)	(421 231)
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 2022 г.	3300	2 110 524	-	1 454 174	857	(602 518)	2 963 037

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

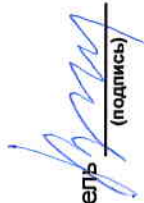
Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
<b>в том числе:</b>				
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	2 963 037	2 493 952	1 967 916

Руководитель Штерьянов Владимир Бойчев  
(расшифровка подписи)

  
(подпись)

30 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 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		
0710005		
31	12	2022
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	279	120
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	124	90
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	155	30
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(18 795)	(28 192)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 284)	(6 362)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 549)	(3 630)
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 165)	(842)
налога на прибыль организаций	4124	-	(149)
прочие платежи	4129	(8 797)	(17 209)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18 516)	(28 072)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	3 420	46 794
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	19 308
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 179	20 430
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	241	7 056
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(38 911)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(115)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	(38 796)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 420	7 883

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	11 928	59 602
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 181	56 214
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	3 747	3 388
Платежи - всего	4320	(190)	(37 264)
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	-	(36 945)
прочие платежи	4329	(190)	(319)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 738	22 338
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(3 358)	2 149
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	3 794	1 522
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	226	3 794
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(210)	123

Руководитель

(подпись)

**Штерянов Владимир Бойчев**

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 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		Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
		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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022 г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2021 г.	-	-		-
в том числе:	5161	за 2022 г.	-	-		-
	5171	за 2021 г.	-	-		-
	5180	за 2022 г.	-	-		-
	5190	за 2021 г.	-	-		-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5181	за 2022 г.	-	-		-
	5191	за 2021 г.	-	-		-
в том числе:						

Руководитель



(подпись)

Штерьянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 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 2022 г.	436 096	35 096	(466 597)	-	4 595
	5250	за 2021 г.	397 269	38 827	-	-	436 096
в том числе:	5241	за 2022 г.	2 261	-	-	-	2 261
	5251	за 2021 г.	2 261	-	-	-	2 261
Патриса Лумуба	5242	за 2022 г.	433 835	35 096	466 597	-	2 334
Ново-Песочная	5252	за 2021 г.	395 008	38 827	-	-	433 835

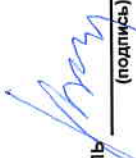
## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022 г.		за 2021 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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  (подпись)  
 Штерянов Владимир  
 Бойчев  
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

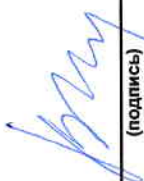
### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2022 г.	1 191 657	-	-	(4 023)	-	-	-	1 187 634	-
	5311	за 2021 г.	1 258 007	-	-	(20 430)	-	-	-	1 237 577	(45 920)
в том числе: участие в капитале предоставленные займы	5302	за 2022 г.	1 187 217	-	-	-	-	-	-	1 187 217	-
	5312	за 2021 г.	1 187 217	-	-	-	-	-	-	1 187 217	-
	5303	за 2022 г.	4 440	-	-	(4 023)	-	-	-	417	-
	5313	за 2021 г.	70 790	-	-	(20 430)	-	-	-	50 360	(45 920)
	5305	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5316	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2022 г.	1 191 657	-	-	(4 023)	-	-	-	1 187 634	-
	5310	за 2021 г.	1 258 007	-	-	(20 430)	-	-	-	1 237 577	(45 920)

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель

(подпись)

30 марта 2023 г.

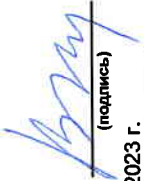
Штерянов Владимир  
Бойчев

(расшифровка подписи)



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  (подпись)  
 30 марта 2023 г.

Штерьянов Владимир  
 Бойчев  
 (расшифровка подписи)

**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		поступление						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)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021 г.	13 207	-	5 428	-	-	(6 547)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 088	(12 088)
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021 г.	13 207	-	5 428	-	-	(6 547)	-	-	-	-	-	-	-	-	12 088	(12 088)
Прочая	5504	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5525	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5510	за 2022 г.	2 274	-	69	-	-	(1 114)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 229	-
	5530	за 2021 г.	2 524	-	717	-	-	(967)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 274	-
	5511	за 2022 г.	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2021 г.	18	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022 г.	1 039	-	3	-	-	(578)	-	-	-	-	-	-	-	-	464	-
	5532	за 2021 г.	549	-	520	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 039	-
Прочая	5513	за 2022 г.	1 235	-	45	-	-	(536)	-	-	-	-	-	-	-	-	744	-
	5533	за 2021 г.	1 957	-	197	-	-	(919)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 235	-
	5514	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	5534	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022 г.	2 274	-	69	-	-	(1 114)	-	-	-	-	-	X	-	-	1 229	-
	5520	за 2021 г.	15 731	-	6 145	-	-	(7 514)	-	-	-	-	-	X	-	-	14 362	(12 088)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

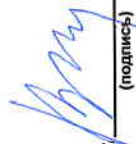
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-	-
прочая	5542	-	-	-	-	-	-
	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				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 2022 г.	1 391 203	359 407	12 683	(466 162)	-	(261 643)	-	1 035 488
	5571	за 2021 г.	1 509 774	58 552	10 711	(124 168)	-	(63 666)	-	1 391 203
в том числе:										
кредиты	5552	за 2022 г.	553 853	-	-	-	-	(210 580)	-	343 273
	5572	за 2021 г.	617 519	-	-	-	-	(63 666)	-	553 853
займы	5553	за 2022 г.	90 718	29 493	12 683	(67 024)	-	-	-	65 870
	5573	за 2021 г.	82 530	8 558	10 711	(11 081)	-	-	-	90 718
прочая	5554	за 2022 г.	746 632	329 914	-	(399 138)	-	(51 063)	-	626 345
	5574	за 2021 г.	809 725	49 994	-	(113 087)	-	-	-	746 632
	5555	за 2022 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022 г.	120 341	56 356	67 580	(35 976)	-	261 643	-	469 944
	5580	за 2021 г.	13 087	70 496	43 042	(69 950)	-	63 666	-	120 341
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022 г.	820	598	-	(720)	-	-	-	698
	5581	за 2021 г.	115	727	-	(22)	-	-	-	820
авансы полученные	5562	за 2022 г.	19 125	-	-	(2 213)	-	-	-	16 912
	5582	за 2021 г.	103	19 022	-	-	-	-	-	19 125
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022 г.	5 145	8 230	1 013	(7)	-	-	-	14 388
	5583	за 2021 г.	3 437	434	1 281	(7)	-	-	-	5 145
кредиты	5564	за 2022 г.	92 606	-	60 259	(28 940)	-	210 580	-	334 505
	5584	за 2021 г.	9 085	50 231	39 179	(69 555)	-	63 666	-	92 606
займы	5565	за 2022 г.	85	47 528	6 308	(1 543)	-	51 063	-	103 441
	5585	за 2021 г.	347	82	3	(347)	-	-	-	85
прочая	5566	за 2022 г.	2 560	-	-	(2 560)	-	-	-	-
	5586	за 2021 г.	-	-	2 579	(19)	-	X	X	2 560
	5567	за 2022 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2021 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2022 г.	1 511 544	415 763	80 263	(502 138)	-	X	X	1 505 432
	5570	за 2021 г.	1 522 861	129 048	53 753	(194 118)	-	X	X	1 511 544

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	181 159	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
кредитам (облигациям)	5593	181 159	-	-

Руководитель  (подпись)

Штерянов Владимир  
Бойчев  
(расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2022 г.	за 2021 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	2 815	2 783
Отчисления на социальные нужды	5630	837	825
Амортизация	5640	72	72
Прочие затраты	5650	3 485	3 466
Итого по элементам	5660	7 209	7 146
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	7 209	7 146



Руководитель

(подпись)

Шерганов Владимир

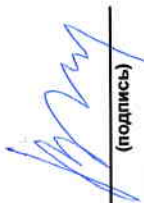
Бойчев

(расшифровка подписи)

30 марта 2023 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)  
 Штерьянов Владимир Бойчев (расшифровка подписи)  
 30 марта 2023 г.

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

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2022 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 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.....	9
6. Информация о размещенных ценных бумагах Общества, кредиторской задолженности, прочих долгосрочных обязательствах.....	10
7. Оценочные обязательства.....	11
8. Уставный, добавочный и резервный капитал.....	11
9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности. ....	11
10. Прочие доходы и расходы. ....	11
11. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль. ....	12
Раздел IV Связанные стороны .....	13
12. Информация о связанных сторонах .....	13
13. Операции со связанными сторонами.....	13
14. Информация о рисках.....	14
15. Информация о курсах валют.....	16
16. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы.....	16
17. Допущение о непрерывности деятельности .....	16

## 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»

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 Общества: 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 31.12.2022 и 31.12.2021 – 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. Свети Свети Константин и Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021- 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 И ГАЗА Д5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021- 53 %.

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 по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021:

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

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 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 2022 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2022 г. – 3 чел., на 31.12.2021 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

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.

## 3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2022 год, отчета о движении денежных средств за 2022 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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.

Организация принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется: линейным способом. Организация применяет следующие правила начисления амортизации и прекращения ее начисления: Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом. Для расчета суммы амортизации за отчетный период применяется следующая формула: остаточная стоимость ОС на начало отчетного года умножается на норму амортизации, исчисленную исходя из срока полезного использования ОС, и на коэффициент 1. Годовая

сумма амортизация распределяется равномерно в течение года, а в последнем году срока полезного использования - равномерно в течение остатка этого срока.

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» согласно п. 49 ФСБУ 6/2020. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Инвестнедвижимость, учтенная по переоцененной стоимости переоценивается на каждую отчетную дату.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские принадлежности. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019. При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года. В случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды, перечисленных в приложении к приказу. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды, указанных в приложении к приказу. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Организация ретроспективно не отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н. По каждому договору аренды организация на 31 декабря 2021 года одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. Основание: пункты 49 и 50 ФСБУ 25/2018.

Исходя из п. 6 ПБУ 1/2008 и требования рациональности Общество не признало в бухгалтерской отчетности операции согласно ФСБУ 25/2018 по аренде помещения.

### **Раздел III Раскрытие существенных показателей.**

#### **1. Основные средства.**

Балансовая стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 составляет 2 756 601 тыс. руб. и 3 215 343 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 отражены:

1. Земельные участки, полученные до 2019 года 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. Спартакoвская, дата присвоения кадастрового номера – 15.12.2020 г.	163 792	отсутствует
2. Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:419 площадью 3985+/-22 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата		



*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2022 год*

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	541 519	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	2 504 893	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>3 210 204</b>	

Балансовая стоимость земельных участков подтверждена результатами оценки рыночной стоимости независимым оценщиком. Доценка балансовой стоимости земельных участков до рыночной стоимости по результатам независимой оценки составила за 2022 год 819 316 тыс. руб., за 2021 год – 563 858 тыс. руб.

Земельный участок	Оценка на 31.12.2021, тыс. руб.	Оценка на 31.12.2022, тыс. руб.
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Назиба Жигана, 90000 кв. м	1 630 000	2 504 893
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, 14640 кв. м	528 109	541 519
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Спартаковская, 3985 кв. м	161 779	163 792

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2022 отражено здание трансформаторной подстанции ТП-9 (1000), приобретенное Обществом в 2015 году, назначение – нежилое, 1-этажной, площадью 47,4 кв.м, инвентарный номер 154/10, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, приобретенное по договору купли-продажи имущества № 2 от 03.06.2015г. первоначальной стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. Амортизация начисляется линейным способом. Сумма начисленной амортизации на 31.12.2021 - 471 тыс. руб., 31.12.2022 – 544 тыс. руб.

3. В стоимость инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Спартаковская, по состоянию на 31.12.2021 г. включены проценты по облигационному займу, затраты на геодезические и инженерные работы в размере 436 096 тыс. руб. 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. На 31.12.2022 г. проценты по облигационному займу списаны на прочие расходы организации в сумме 466 597 тыс. руб. в связи с изменениями планов Общества в отношении направлений использования данного актива, изложенных в пункте 17 настоящих Пояснений.

Расшифровка капитальных вложений по состоянию на 31.12.2022:

Объект	Характеристика объекта	Наименование	Сумма, тыс. руб.
Земельный участок : 16:50:011408:419	Республика Татарстан, МО, г. Казань, Вахитовский район, ул. Спартаковская, площадь - 3985 кв. м	геодезические работы	449,00
		инженерные изыскания	143,00
		услуги межевания	64,00
		услуги топосъемки	75,00
		разработка эскизного проекта	1 233,00
		клиринговые услуги	370,00
		<b>Всего</b>	
Земельный участок: 16:50:060102:3107	Республика Татарстан, МО, г. Казань, ул. Назиба Жиганова, 1, площадь - 90 000 кв. м	разработка эскизного проекта	2 139,00
		инженерные изыскания	122,00
		<b>Всего</b>	<b>2 261,00</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>4 595,00</b>	

## 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 31.12.2021 г. и по состоянию на 31.12.2022 г. – отсутствуют.

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества учтены по состоянию на 31.12.2021 в общей сумме 1 237 577 тыс. руб. и на 31.12.2022 – 1 187 635 тыс. руб. следующие активы:

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

31.12.2021

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2022 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>

31.12.2022 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:

31.12.2021

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	6 590
	№ 3 от 28.12.17	29 970
	№ 4 от 31.12.17	2 900
	№ 5 от 09.07.19	6 460
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	4 440
<b>ВСЕГО</b>		<b>50 360</b>

На 31.12.2022 в бухгалтерской отчетности отражена задолженность ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» по предоставленному Обществом займу по договору № 1 от 26.09.14, срок исполнения обязательств – 14.09.2024 г., сумма задолженности – 417 тыс. руб.

Информация в отношении проверки на обесценение финансовых вложений в уставные капиталы организаций на отчетную дату приведена ниже в разделе 14.4 настоящих Пояснений.

#### **4 Дебиторская задолженность**

Информация о долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности Общества приведена в табличных пояснениях Раздел 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 составляет 2 274 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 0 тыс. руб. и краткосрочная – 2 274 тыс. руб. На 31.12.2022 г. дебиторская задолженность составила – 1 229 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 0 тыс. руб. и краткосрочная – 1 229 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**

В бухгалтерской отчетности отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по эмитированному Обществом биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.2015) в размере непогашенной номинальной стоимости облигаций 617 519 тыс. руб., и 57 460 тыс. руб. купонного дохода по состоянию на 31.12.2022 г., в том числе просроченная задолженность составила – 181 159 тыс. руб.

Количество облигаций 665 000 штук, номинальная стоимость одной облигации 1 тыс. руб. Облигации размещены путем открытой подписки, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Общества. Окончательный срок погашения облигаций – 02.04.2026.

Хранение облигаций осуществляет депозитарий: акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (АО НРД), местонахождение: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12

Согласно условий выпуска погашение номинальной стоимости облигаций осуществляется, начиная с 07.04.2022 два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций. Ставка по купонному периоду, начиная с 09.04.2020 составляет 9.2 %, с 08.04.2021 – 6.3%, с 10.10.2021 – 9,0%. Купонный период составляет 182 д

В соответствии с изменениями, внесенными Обществом в 2020 году в Решение о выпуске ценных бумаг, график погашения облигаций был скорректирован, погашение номинальной стоимости облигаций в 2020 и 2021 гг. приостанавливалось.

Информация в отношении обстоятельств, связанных с облигациями, указывающие на существенную неопределенность в отношении непрерывности деятельности Общества приведена в пунктах 16.1 и 17 настоящих Пояснений.

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 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021 отражены долгосрочные обязательства перед третьими лицами в размере 746 632 тыс. руб. по приобретенным Обществом правам требования, выраженным в российских рублях и евро, на 31.12.2022 размер обязательств составил - 626 345 тыс. руб.

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 31.12.2022 часть суммы обязательств, выраженная в валюте, составляет

8 816 тыс. евро., по состоянию на 31.12.2021 эта сумма составляла – 8 509 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 31.12.2021 и на 31.12.2022 в размере начисленного на конец периода резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

#### 8. Уставный, добавочный и резервный капитал.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2022 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.

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 2022 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 297 тыс. руб. (в 2021 году доход от сдачи недвижимого имущества в аренду составил 135 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 2021 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 608)	(3 652)
аренда офиса	(1 326)	(968)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 336)	(1 071)
информационные услуги	(600)	(820)
услуги депозитария	■	(17)
услуги листинга	(205)	(235)
канцтовары	0	0
прочие	0	(390)
<b>Итого:</b>	<b>(7 147)</b>	<b>(7 209)</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.

Прочие доходы Общества в 2021 году и в 2022 году составили 135 636 тыс. руб. и 447 764 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2021 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
курсовые разницы	135 636	437 900
прочие	-	9 864
<b>Итого:</b>	<b>135 636</b>	<b>447 764</b>

Прочие расходы Общества в 2021 году и в 2022 году составили 158 209 тыс. руб. и 854 773 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих расходов	За 2021 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
госпошлина	0	0
услуги банка	(401)	(55)
курсовые разницы	(75 994)	(371 633)
оценочные резервы	(58 008)	-
налог на землю	(13 691)	(12 982)
налог на имущество	(14)	(13)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(272)	(155)
пени	(3 758)	(1 048)
прочие	(5 851)	(1 894)
прочие расходы, связанные с ведением реестра акционеров	(0)	(196)
убытки прошлых лет	(34)	(466 797)
<b>Итого:</b>	<b>(158 209)</b>	<b>(854 773)</b>

В составе убытков прошлых лет отражена сумма списанной части балансовой стоимости инвестиционного актива в виде накопленного купонного дохода по биржевым облигациям.

Процентные доходы Общества за 2021 год и 2022 год составили 5 844 тыс. руб. и 190 тыс. руб. соответственно.

Процентные расходы Общества за 2021 год и 2022 год составили - (22 189) тыс. руб. и - (38 664) тыс. руб. соответственно.

## 11. Информация по учету расчетов по налогу на прибыль.

В балансе отложенные налоговые активы и обязательства показываются развернуто.

Отложенный налог на прибыль за 2021 год обусловлен начислением процентов по долговому обязательству, связанному с созданием инвестиционного актива. За 2021 год отложенный налог на прибыль составляет 8 108 тыс. руб., за 2022 г. – 31 164 тыс. руб. Изменения за 2022 год обусловлены фактом списания в расходы инвестиционного актива (см. п. 1 настоящих пояснений) в части начисленного купонного дохода по биржевым облигациям, ранее принятого в состав налогооблагаемой базы по налогу на прибыль организации.

## 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 «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия на 31.12.2022 – 81,57% на 31.12.2021 – 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 И ГАЗА Д 5.6 Доля участия по состоянию на 31.12.2022 - 53% на 31.12.2021 - 53 % (косвенная доля участия через дочернее общество ЕООД «ГОЛФ 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 3 228 тыс. руб., в 2021 году – 3 228 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 составляют:

Наименование	На конец 2021 года	Получено	Погашено	На конец 2022 года
Инвестиционная деятельность				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» договор купли-продажи акций	(19 341)	0	1 936	(17 405)
Финансовая деятельность				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» договор займа	(35 892)	1 891	3 592	(34 191)
ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» договор займа	(5 885)	8 427	1 246	(13 066)

По начисленным процентам:

Тыс. руб.

Наименование	Начало 2021 года	Начислено	Погашено	На конец 2022 года
Проценты к получению				
Проценты к уплате				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ»	(1 705)	2 249	1 173	(2 781)
ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»	(56)	362	67	(351)

#### 14. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

##### 14.1 Страновой риск:

Это угроза финансовых потерь при осуществлении операций, которые, так или иначе, связаны с международной деятельностью. Он определяется условиями развития страны и степенью их влияния на клиентов, контрагентов. Наложение ограничений на операции с инвалютой с иностранными организациями в Республике Болгария, которая включена в список недружественных стран, а так же ограничения по выплате доходов нерезидентам из недружественных стран могут вызвать невозможность исполнения обязательств или создают проблемы с исполнением обязательств Общества по кредиторской задолженности, номинированной в валюте перед кредиторами страны из недружественного списка, а также ухудшают ликвидность финансовых вложений в иностранные компании, зарегистрированные в стране из списка недружественных стран.

##### 14.2 Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. На фоне сложившейся ситуации в экономике РФ в результате наложения на РФ санкций США и примкнувших к нему стран, котировки акций Общества, торгуемых на Московской бирже, изменялись в течение отчетного года в диапазоне более, чем на 30 процентов, что, по оценке Общества, объясняется спекулятивными манипуляциями игроков на рынке. Обстоятельства, связанные с биржевым статусом акций Общества, раскрыты в разделе 16.1 настоящих Пояснений.

##### 14.3 Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

##### 14.4 Кредитный риск:



Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны аемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом проведена проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на промежуточные отчетные даты. В целях проверки на обесценение доли в уставном капитале Общество рассматривает действительную стоимость доли, которая считается как произведение чистых активов на величину доли участника в уставном капитале дочерней компании.

В 2022 году проверка на обесценение, проведенная Обществом на основании имеющейся у него информации о финансовом состоянии иностранных компаний, акциями и долями которых владеет Общество, не подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых активов этих компаний.

#### 14.5 Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Текущая ликвидность по данным отчетности на 31.12.2022 свидетельствует о вероятном финансовом риске, связанном с тем, что Общество не в состоянии будет стабильно оплачивать текущие счета, в том числе исполнять свои обязательства по выплате купонного дохода и погашению части основного долга по облигациям. Общество получило заверения от акционеров о финансовой поддержке и возможной реструктуризации уже имеющейся задолженности.

#### 14.6 Санкционные риски

В связи с санкциями, введенными в отношении Российской Федерации с февраля 2022 года, рядом государств, изменилась макроэкономическая ситуация и возникли дополнительные риски, способные оказать влияние на деятельность Общества в период после отчетной даты.

Руководством Общества проведен анализ текущей экономической ситуации и влияние санкций и введенных ограничительных мер на деятельность Общества.

Общество имеет долгосрочные валютные заемные обязательства в сумме 496 929 Евро, в связи с чем существуют валютные риски, связанные с возрастанием текущих затрат на обслуживание займов (погашение процентов), которые не оцениваются Обществом как существенные. Увеличения процентной ставки по данным валютным займам Обществом не ожидается, так как в договорах предусмотрены твердые процентные ставки и отсутствуют условия о возможности их изменения. Стабилизация и укрепление рубля по отношению к Евро и доллару в течение 2022 года принесло Обществу доход в размере 66 267 тыс. руб.

Ограничения на продажу долей и акций компаний - нерезидентов Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности. Иные меры, предпринятые Правительством и ЦБ РФ для стабилизации экономической ситуации в экономике РФ, по оценке руководства Общества, не будут препятствовать исполнению обязательств Общества и не препятствуют получению финансовой помощи от акционеров-нерезидентов.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности, но в то же время отслеживает ситуацию, чтобы адекватно реагировать на возможные риски.

На текущий момент времени у Общества отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия влияния санкций.

#### **15. Информация о курсах валют**

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2021 года – 74,2926 руб.

31 декабря 2022 года – 70,3375 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2021 года – 84,0695 руб.

31 декабря 2022 года – 75,6553 руб.

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

16.1 После отчетной даты Обществом получено извещение от ПАО Московская Биржа об исключении с 22 мая 2023 года из раздела «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам (в связи с получением рекомендаций Экспертного совета по листингу ПАО Московская Биржа) ценных бумаг Общества, находящихся в Секторе компаний повышенного инвестиционного риска, в том числе:

- биржевых облигаций (идентификационный номер выпуска-4B02-01-15857-A от 25.12.2015);
- акций обыкновенных (регистрационный номер выпуска -1-01-15857-A от 29.07.2014).

Информация в отношении выпуска Обществом биржевых облигаций раскрыта в пункте 3.1 настоящих Пояснений.

Факт исключения акций из торгов (далее - делистинг) может привести к требованию владельцев акций, торговавшихся на биржевом рынке, по их выкупу, количество таких акций составляет 15 штук. По мнению руководства Общества, стоимость соответствующей сделки не будет носить существенный характер. Остальные акционеры, владеющие более 99,9% акций Общества, аналогичных требований выставлять не намерены, согласно полученным от них письменным заверениям.

В отношении биржевых облигаций в случае делистинга могут возникнуть требования по досрочному погашению облигаций с оплатой начисленного купонного дохода, Обществом после отчетной даты получены уведомления (вейверы) от владельцев 99,9% находящихся в обращении облигаций, об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в комфортном для Общества временном промежутке, а также отсутствии намерений по предъявлению требований по признанию банкротства Общества.

16.2 Условные обязательства и условные активы в Обществе отсутствуют.

#### **17. Допущение о непрерывности деятельности**

По состоянию на отчетную дату в Обществе существуют обстоятельства и условия, вызывающие сомнения в отношении непрерывности деятельности Общества.

### *17.1 Прекращение биржевых торгов ценными бумагами Общества*

Информация о предстоящем исключении ценных бумаг Общества из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам, и влиянии последствий на деятельность Общества раскрыта в пункте 16.1 настоящих Пояснений.

### *17.2 Неосуществление погашения купона и части номинальной стоимости биржевых облигаций*

В 2022 году, а именно 08.04.2022 и 06.10.2022, Обществом допущены технические дефолты в связи с неосуществлением выплаты 12-го и 13-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций Общества в общем размере 145 212 тыс. руб. Обществу не удалось получить замещающее финансирование. Также в Обществе отсутствуют денежные средства и источники финансирования для выплаты 06 апреля 2023 года очередного 14-го купонного дохода и части номинальной стоимости облигаций в общей сумме 90 160 тыс. руб., вследствие чего данные выплаты не были осуществлены. Информация в отношении биржевых облигаций раскрыта в пунктах 3.1, 16.1 и 17.1 настоящих Пояснений.

### *17.3 Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами*

За 2022 год Обществом получен чистый убыток в сумме 421 231 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2022 краткосрочные обязательства Общества превышали общую величину оборотных активов на 465 513 тыс. руб. Краткосрочные обязательства по состоянию на 31.12.2022 включают, в том числе, задолженность по выплате купона и погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций Общества в общей сумме 470 012 тыс. руб. Общество не имеет надежного источника систематических доходов, который бы обеспечил поступление денежных средств, необходимое для погашения текущих обязательств Общества.

Приведенные выше обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества своевременно в установленном порядке погашать текущие обязательства и продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Для улучшения финансового положения и своевременного погашения краткосрочной задолженности Обществом планируются в следующем отчетном периоде мероприятия, направленные на рефинансирование текущих обязательств путем привлечения кредитных ресурсов или займов у связанных сторон. Аналогичные меры были частично реализованы Обществом в 2022 году в форме получения финансовой поддержки от связанных сторон в виде процентного займа для исполнения текущих долговых обязательств Общества перед бюджетом и сотрудниками;

Обществом получено письменное подтверждение от основного акционера относительно гарантированного оказания финансовой помощи Обществу, которая предусматривает как прямую поддержку в виде займов, так и возможность прощения части ранее выданных займов и реструктуризацию задолженности.

Также руководством проводится анализ спроса для сделки по продаже земельных участков Общества в г. Казань, одобрение на совершение которой получено от основных акционеров Общества в 2018 году. Вероятность продажи земельных участков оценивается Обществом как высокая, принимая во внимание результаты проведенной на конец отчетного периода

независимой оценки земельного участка, расположенного в г. Казань, ул. Назиба Жиганова, д.1 (кадастровый номер 16:50:060102:3107), которая свидетельствует о существенном росте рыночной цены на земельные участки под капитальное строительство жилого фонда в г. Казани.

Помимо продажи части земельных участков, Общество рассматривает имеющиеся предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты. Поступившие предложения находятся в стадии рассмотрения и предварительных расчетов на предмет реальности осуществления и доходности.

С учетом указанных планов и условий, направленных на улучшение финансового положения и реструктуризацию обязательств, по оценке руководства, Общество способно продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, и настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена руководством, исходя из допущения непрерывности деятельности. Общество располагает имуществом, которое потенциально может быть реализовано для погашения обязательств Общества.

Генеральный директор



Штерьянов В.Б.

« 30 » марта 2023 г.