

**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 – PJSC «INVEST-DEVELOPMENT».

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

Общество имеет дочерние организации:

1. Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля участия по состоянию на 31.12.2019 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, Но, 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

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
Итого:	1 756 030	

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
ВСЕГО		6 000

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
ВСЕГО		1 187 217

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
ВСЕГО		1 187 217

- 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
ВСЕГО		70 790

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
ВСЕГО		113 559

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)
Итого:	(7 496)	(7 199)

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
Итого:	119 293	110 547

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
Итого:	(307 338)	(105 482)

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, Но, 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 Евстатиен Венцеслав Стоянов с долей участия 75,64 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

13. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу 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:

				Тыс. руб.
Наименование	На конец 2019 года	Получено	Погашено	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



Штерянов В.Б.

«___» _____ 2021 г.