

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 2021 года

**Москва
2022**

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 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2021 год и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений) за 2021 год, включая основные положения 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 2021 год, в котором указано, что по состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные обязательства аудируемого лица превышают его оборотные активы на 110 544 тыс. руб., в период между 31 декабря 2021 года и датой подписания прилагаемой бухгалтерской отчетности за 2021 год, а именно 7 апреля 2022 года аудируемым лицом не погашены краткосрочные обязательства по выплате купона и части номинальной стоимости биржевых облигаций, эмитированных аудируемым лицом, в размере 72 606 тыс. руб., и Обществу не удалось получить замещающее финансирование. Как отмечается в разделе 17 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 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 этим обстоятельством.

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 «Основание для выражения мнения с оговоркой», 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 аудируемого лица по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена дооценка до рыночной стоимости земельных участков, находящихся в собственности аудируемого лица, подтвержденная независимым оценщиком, в сумме 563 858 тыс. руб.

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 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. *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 существенностью финансовых вложений и влиянием их оценки и классификации по срокам на структуру бухгалтерского баланса и показатели ликвидности.

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних и зависимых хозяйственных обществ) и предоставленных другим организациям займов в общей сумме 1 191 657 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 обеим категориям указанных 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 тестирования финансовых вложений на предмет соблюдения условий обесценения с целью анализа правомерности формирования резерва под обесценение и проверку осуществленного аудируемым лицом тестирования этих финансовых вложений на предмет их обесценения; проверка обоснованности решений по созданию резерва по финансовым вложениям, в отношении которых выявлены признаки устойчивого снижения стоимости, и расчета величины такого резерва; тестирование корректности исчисления признаваемых доходов в виде процентов за отчетный период по предоставленным займам; анализ правильности классификации финансовых вложений в бухгалтерской отчетности в качестве долгосрочных. Мы также оценили достаточность, полноту и корректность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, в отношении финансовых вложений и применяемой учетной политики в соответствующей части.

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

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

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные обязательства в сумме 746 632 тыс. руб. перед третьими лицами по правам требования, приобретенным аудируемым лицом в предыдущем отчетном периоде на основании договоров цессии.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о прочих обязательствах были направлены на подтверждение правильности квалификации задолженности по приобретенным правам требования в бухгалтерской отчетности в качестве долгосрочных обязательств, исходя из условий дополнительных соглашений к договорам цессии о рассрочке оплаты и сроках погашения задолженности. Мы выполнили процедуры для подтверждения точности оценки величины задолженности с учетом курса иностранной валюты и данных сверки взаимных расчетов с cedентами. Мы запросили и получили разъяснения руководства аудируемого лица о влиянии на обязательства аудируемого лица событий после отчетной даты, а также в отношении рассматриваемых источников погашения данных долгосрочных обязательств. Мы также оценили достаточность раскрытий в отношении обязательств по приобретенным правам требования, сделанных аудируемым лицом в прилагаемой бухгалтерской отчетности.

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

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за период с 1 января по 31 декабря 2021 года**

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

Першина Алла Ивановна
действующая от имени аудиторской организации
на основании Доверенности № 06/2022 от 31.12.2021,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206046396)



Аудиторская организация:
Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.9б
ОРНЗ 11906106131

«04» мая 2022 года

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
8.	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	563 858	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	857	857	857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(181 288)	(143 465)	60 389
	Итого по разделу III	1300	2 493 951	1 967 916	2 171 770
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6.1	Заемные средства	1410	644 571	700 049	658 897
	в том числе:				
	облигации		553 853	617 519	617 519
	займы и кредиты		80 007	76 945	38 630
	проценты начисленные		10 711	5 585	2 748
	Отложенные налоговые обязательства	1420	76 299	68 568	57 941
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
6.2	Прочие обязательства	1450	746 632	809 725	575 409
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		746 632	809 725	575 409
	Итого по разделу IV	1400	1 467 502	1 578 342	1 292 247
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	92 691	9 432	12 608
	в том числе:				
	облигации		72 606	9 085	12 608
	займы и кредиты		20 082	-	-
	проценты начисленные		3	347	-
	Кредиторская задолженность	1520	25 390	3 655	11 673
	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	120 728	13 155	24 349
	БАЛАНС	1700	4 082 180	3 559 413	3 488 366

Руководитель _____ Штерянов Владимир Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

				Коды
Дата (число, месяц, год)				0710002
Форма по ОКУД				31 12 2021
Организация ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	по ОКПО			29381514
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			7714933728
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКВЭД 2			64.99
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичное акционерное общество / частная	по ОКОПФ / ОКФС			12247 34
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	135	180
	Себестоимость продаж	2120	0	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	135	180
	Коммерческие расходы	2210	0	-
9.	Управленческие расходы	2220	(7 147)	(7 496)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 012)	(7 316)
	Доходы от участия в других организациях	2310	0	-
	Проценты к получению	2320	5 844	8 989
	Проценты к уплате	2330	(22 189)	(6 859)
10.	Прочие доходы	2340	135 636	119 278
10.	Прочие расходы	2350	(158 209)	(307 319)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(45 931)	(193 227)
11.	Налог на прибыль	2410	8 108	(10 627)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	287	-
	отложенный налог на прибыль	2412	7 821	(10 627)
	Прочее	2460		-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(37 823)	(203 854)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	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	526 036	(203 854)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Штерянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)



04 мая 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	29381514		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичное акционерное общество / частная	ИНН	7714933728		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99		
		по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
		по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	2 110 524	-	-	857	60 389	2 171 770
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(203 854)	(203 854)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(203 854)	(203 854)
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 2020 г.	3200	2 110 524	-	-	857	(143 465)	1 967 916
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	563 858	-	(37 823)	572 442
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	(37 823)	(37 823)
переоценка имущества	3312	X	X	563 858	X	0	563 858
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	0	0
дивиденды	3327	X	X	X	X	0	0
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	0	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	0	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	2 110 524	-	563 858	857	(181 288)	2 493 951

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 171 770	(203 854)	-	1 967 916
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 171 770	(203 854)	-	1 967 916
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	60 389	(203 854)	-	(143 465)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	60 389	(203 854)	-	(143 465)
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	2 493 951	1 967 916	2 171 770

Руководитель

(подпись)

Штерьянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)

04 мая 2022 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710005		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичное акционерное общество / частная	ИНН	29381514		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7714933728		
		по ОКПОФ / ОКФС	12247	34	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	120	226
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	90	180
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	30	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	46
Платежи - всего	4120	(38 146)	(35 538)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 297)	(7 068)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 630)	(3 437)
процентов по долговым обязательствам	4123	(842)	(880)
налога на прибыль организаций	4124	(149)	-
прочие платежи	4129	(27 228)	(24 153)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(38 026)	(35 312)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	46 794	28 435
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	20 430	21 509
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 056	6 926
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(38 972)	(28 958)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(176)	(169)
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	-	(460)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(38 796)	(28 329)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 822	(523)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	104 865	39 363
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	75 522	39 363
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	29 343	-
Платежи - всего	4320	(72 512)	(2 827)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 901)	-
прочие платежи	4329	(66 611)	(2 827)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	32 353	36 536
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 149	701
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 522	821
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 794	1 522
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	123	-

Руководитель



Штерьянов Владимир Бойчев

(подпись)

(расшифровка подписи)

05 мая 2022 г.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

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

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.6. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2021 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Штерьянов Владимир

Бойчев

(расшифровка подписи)

04 мая 2022 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 2021 г.	397 269	38 827	-	-	436 096
	5250	за 2020 г.	343 965	53 304	-	-	397 269
в том числе:							
Ново-Песочная	5241	за 2021 г.	395 008	38 827	-	-	433 835
	5251	за 2020 г.	341 704	53 304	-	-	395 008
Патриса Лумумба	5242	за 2021 г.	2 261	-	-	-	2 261
	5252	за 2020 г.	2 261	-	-	-	2 261

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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)

04 мая 2022 г.

Штерянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)



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 корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	1 258 007	-	-	(20 430)	-	-	-	1 237 577	(45 920)
	5311	за 2020 г.	1 300 776	-	-	(42 769)	-	-	-	1 258 007	-
в том числе: участие в капитале	5302	за 2021 г.	1 187 217	-	-	-	-	-	-	1 187 217	-
	5312	за 2020 г.	1 187 217	-	-	-	-	-	-	1 187 217	-
предоставленные займы	5303	за 2021 г.	70 790	-	-	(20 430)	-	-	-	50 360	(45 920)
	5313	за 2020 г.	113 559	-	-	(42 769)	-	-	-	70 790	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020 г.	6 000	-	-	(6 000)	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020 г.	6 000	-	-	(6 000)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	1 258 007	-	-	(20 430)	-	-	-	1 237 577	-
	5310	за 2020 г.	1 306 776	-	-	(48 769)	-	-	-	1 258 007	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель *Штерьянов Владимир Бойчев*
(подпись)

Штерьянов Владимир
Бойчев
(расшифровка подписи)

04 мая 2022 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-



Руководитель Штерянов Владимир Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

04 мая 2022 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло				перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	13 207	-	5 428	-	(6 547)	-	-	-	-	-	-	12 088	(12 088)
	5521	за 2020 г.	6 099	-	7 988	-	(880)	-	-	-	-	-	-	13 207	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	13 207	-	5 428	-	(6 547)	-	-	-	-	-	-	12 088	(12 088)
	5524	за 2020 г.	6 099	-	7 988	-	(880)	-	-	-	-	-	-	13 207	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	2 524	-	1 371	-	(1 014)	-	-	-	-	-	-	2 881	-
	5530	за 2020 г.	7 865	-	8 266	-	(13 607)	-	-	-	-	-	-	2 524	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021 г.	18	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2020 г.	18	-	18	-	(18)	-	-	-	-	-	-	18	-
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	549	-	525	-	(30)	-	-	-	-	-	-	1 044	-
	5532	за 2020 г.	848	-	217	-	(515)	-	-	-	-	-	-	549	-
Прочая	5513	за 2021 г.	1 957	-	846	-	(966)	-	-	-	-	-	-	1 837	-
	5533	за 2020 г.	6 999	-	8 031	-	(13 074)	-	-	-	-	1	-	1 957	-
	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021 г.	15 731	-	6 799	-	(7 561)	-	-	X	-	-	-	14 969	-
	5520	за 2020 г.	13 964	-	16 254	-	(14 487)	-	-	X	-	-	-	15 731	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	1 509 774	58 552	10 711	(124 168)	-	(63 666)	-	-	1 391 203
	5571	за 2020 г.	1 234 306	355 185	3 720	(83 437)	-	-	-	-	1 509 774
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021 г.	617 519	-	-	-	-	(63 666)	-	-	553 853
	5572	за 2020 г.	617 519	-	-	-	-	-	-	-	617 519
займы	5553	за 2021 г.	82 530	8 558	10 711	(11 081)	-	-	-	-	90 718
	5573	за 2020 г.	41 378	39 639	3 720	(2 207)	-	-	-	-	82 530
прочая	5554	за 2021 г.	809 725	49 994	-	(113 087)	-	-	-	-	746 632
	5574	за 2020 г.	575 409	315 546	-	(81 230)	-	-	-	-	809 725
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	13 087	70 815	43 022	(69 931)	-	63 666	-	-	120 659
	5580	за 2020 г.	24 281	-	53 488	(64 681)	-	-	-	-	13 087
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	115	727	-	(22)	-	-	-	-	820
	5581	за 2020 г.	556	-	-	(441)	-	-	-	-	115
авансы полученные	5562	за 2021 г.	103	19 341	-	-	-	-	-	-	19 445
	5582	за 2020 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	3 437	434	1 261	(7)	-	-	-	-	5 125
	5583	за 2020 г.	11 013	-	3	(7 579)	-	-	-	-	3 437
кредиты	5564	за 2021 г.	9 085	50 231	39 179	(69 555)	-	63 666	-	-	92 606
	5584	за 2020 г.	12 608	-	53 135	(56 658)	-	-	-	-	9 085
займы	5565	за 2021 г.	347	82	3	(347)	-	-	-	-	85
	5585	за 2020 г.	-	-	350	(3)	-	-	-	-	347
прочая	5566	за 2021 г.	-	-	2 579	-	-	-	-	-	2 579
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021 г.	1 522 861	129 367	53 733	(194 099)	-	X	-	-	1 511 862
	5570	за 2020 г.	1 258 587	355 185	57 208	(148 118)	-	X	-	-	1 522 861

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель 
(подпись)

Штерьянов Владимир
Бойчев
(расшифровка подписи)

04 мая 2022 г.

6. Затраты на производство

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



Руководитель _____ Штерянов Владимир
(подпись) (расшифровка подписи)
Бойчев

04 мая 2022 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

Штерянов Владимир
Бойчев

(подпись)

(расшифровка подписи)

04 мая 2022 г.

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

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2021 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.....	6
1. Основные средства.....	6
4. 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.....	12
10. Прочие доходы и расходы.....	12
11. Информация по учету расчетов по налогу на прибыль.....	13
Раздел IV Связанные стороны.....	13
12. Информация о связанных сторонах.....	13
13. Операции со связанными сторонами.....	14
14. Информация о рисках.....	14
15. Информация о курсах валют	17
16. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы.....	17
17. Допущение о непрерывности деятельности.....	19

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 – PJSK «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 31.12.2021 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. Свети Константин и Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2021 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, No, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ И ГАЗА Д5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020- 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 31.12.2021 и 31.12.2020:

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

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 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 2021 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2020 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, г.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 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала

за 2021 год, отчета о движении денежных средств за 2021 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 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);
- отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности). Существенные аспекты, связанные с непрерывностью деятельности, раскрыты ниже, в разделе 17 настоящих Пояснений;
- 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).
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее

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 Обществом 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.

С 2021 года Общество приняло решение проводить переоценку земельных участков, квалифицируемых Обществом в качестве группы однородных объектов основных средств. Приказ генерального директора № 01/УП от 30.12.2020 г.

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.

Текущий налог на прибыль определяется в соответствии с ПБУ 18/02 на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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).

Раздел III Раскрытие существенных показателей.

1. Основные средства.

Балансовая стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2021 составляет 2 153 988 тыс. руб. и 2 756 601 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2021 отражены:

1. Земельные участки, полученные до 2019 года в качестве вклада в уставный капитал:

Тыс.руб.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2021	Балансовая стоимость на 31.12.2020	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.	161 779	60 510	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 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	528 109	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	1 630 000	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:	2 319 888	1 756 030	

В 2021 году Общество произвело переоценку земельных участков на основании результатов независимой оценки имущества Общества. Сумма дооценки балансовой стоимости земельных участков за 2021 год составила 563 858 тыс. руб.

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2021 отражено здание трансформаторной подстанции ТП-9 (1000), приобретенное Обществом в 2015 году, назначение – нежилое, 1-этажной, площадью 47,40 кв.м., инвентарный номер 154/10, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, приобретенное по договору купли-продажи имущества № 2 от 03.06.2015 г. первоначальной стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. Амортизация начисляется линейным способом. Сумма начисленной амортизации на 31.12.2021 - 471 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 31.12.2021 включены проценты по облигационному займу, затраты на геодезические и инженерные работы в размере 397 269 тыс. руб. и 436 096 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.

4. 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 31.12.2020 г. и по состоянию на 31.12.2021 г. – отсутствуют.

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества учтены по состоянию на 31.12.2020 в общей сумме 1 258 007 тыс. руб. и на 31.12.2021 – 1 191 657 тыс. руб. следующие активы:

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

31.12.2020

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

31.12.2021 г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ООД «ГОЛФ ПЛЮС»	81,57	1 123 067
БОРОВЕТЕ 1 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

31.12.2021

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	4 440
ВСЕГО		4 440

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 к финансовой отчетности Раздел 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2020 составляет 15 731 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 13 207 тыс. руб. и краткосрочная – 2 524 тыс. руб. На 31.12.2021 г. дебиторская задолженность составила – 2 880 тыс. руб., в том числе: долгосрочная – 0 тыс. руб. и краткосрочная – 2 880 тыс. руб.

Долгосрочная дебиторская задолженность на 31.12.2021 в сумме процентов по займам выданным в полном объеме зарезервирована (на 31.12.2020 - составляет 13 207 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.

Обществом в 2018 году заключен договор с проектной организацией ООО «ПрогрессПроект» на разработку нескольких вариантов концепции проекта застройки земельного участка общей площадью 3 985 кв. м. На конец отчетного года Обществом выбран и вынесен на обсуждение в администрацию Республики Татарстан следующий вариант проекта застройки.

Планируется строительство бизнес комплекса в 5 этажей, который будет состоять из коммерческих и жилых помещений общей площадью 5 727 кв.м., а также подземной парковки на 83 машино-мест и наземной гостевой автостоянки на 3 машино-места. Проект предусматривает обустройство придомовой территории и мини-сквера.

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

В результате реализации инвестиционного проекта планируется получение чистой прибыли 2 455 000 USD. Расчет экономических показателей проекта отражен в бизнес – плане, сформированном в 2015 году. Пересмотр бизнес-плана с момента его создания не осуществлялся.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2021 в составе стоимости инвестиционного актива отражен накопленный купонный доход по привлеченному облигационному займу и стоимость инженерных и проектных работ в размере 397 269 тыс. руб. и 436 096 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, местонахождение: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12.

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

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

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

Указанный купонный доход не был выплачен в установленную дату. Более подробно данная информация изложена в разделах 16 и 17 настоящих Пояснений.

По одиннадцатому купонному периоду (08.04.2021 – 07.10.2021) размер купонного дохода составил 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 «Прочие обязательства» Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 отражены долгосрочные обязательства перед третьими лицами в размере 809 725 тыс. руб., на 31.12.2021 – 746 632 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 31.12.2021 часть суммы обязательств, выраженная в валюте, составляет 8 509 тыс. евро (на 31.12.2020 – 8 584 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 31.12.2021 в размере начисленного на конец периода резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

8. Уставный, добавочный и резервный капитал.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2020 и на 31.12.2021 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 2020 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 180 тыс. руб., в 2021 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 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 2020 год, тыс. руб.	За 2021 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 545)	(3 608)
аренда офиса	(1 273)	(1 326)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 336)	(1 336)
услуги регистратора	0	0
нотариальные услуги	0	0
информационные услуги	(637)	(600)
услуги депозитария	(309)	(186)
услуги листинга	(305)	(205)
канцтовары	(19)	0
прочие	0	0
Итого:	(7 496)	(7 333)

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 2020 году и в 2021 году составили 119 293 тыс. руб. и 141 480 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2020 год, тыс. руб.	За 2021 год, тыс. руб.
курсовые разницы	79 908	135 636
прочие	39 385	5 844
Итого:	119 293	141 480

Прочие расходы Общества в 2020 году и в 2021 году составили 307 338 тыс. руб. и 158 424 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих расходов	За 2020 год, тыс. руб.	За 2021 год, тыс. руб.
госпошлина	(44)	(0)
услуги банка	(75)	(401)
курсовые разницы	(245 387)	(75 994)
налог на землю	(13 691)	(13 691)
оценочные резервы	-	(58 008)
налог на имущество	(16)	(14)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(39 499)	(272)
пени	(2 805)	(3 758)
прочие	(5 102)	(5 851)
прочие расходы, связанные с ведением реестра акционеров	(175)	(0)
убытки прошлых лет	(544)	(34)
Итого:	(307 338)	(158 424)

Процентные доходы Общества за 2020 год и 2021 год составили 8 989 тыс. руб. и 5 844 тыс. руб. соответственно.

Процентные расходы Общества за 2020 год и 2021 год составили 6 859 тыс. руб. и 22 189 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 и 2020 год обусловлен начислением процентов по долговому обязательству, связанному с созданием инвестиционного актива. За 2021 год отложенный налог на прибыль составляет 7 730 тыс. руб. (за 2020 год - 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 «ГОЛФ 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 И ГАЗА Д5.6 Доля участия по состоянию на 31.12.2020 - 53% на 31.12.2019 - 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 2020 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.

Выданные связанным сторонам денежные средства по договорам составляют:

Тыс. руб.				
Наименование	На конец 2020 года	Получено	Погашено	На конец 2021 года
Инвестиционная деятельность				
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ» - договор займа	65 350	0	(19 430)	45 920*
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» договор купли-продажи акций	0	19 341	0	19 341
Финансовая деятельность				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» договор займа	38 715	2 504	(5 327)	35 892
ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»	0	6 055	(170)	5 885

По начисленным процентам:

Тыс. руб.				
Наименование	Начало 2020 года	Начислено	Погашено	На конец 2021 года
Проценты к получению				
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	13 208	5 427	(6 547)	12 088**
Проценты к уплате				
АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ»	348	1 499	(142)	1 705
ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»	0	56	0	56

* без учета резерва под обесценение финансовых вложений

** без учета резерва по сомнительным долгам

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 и которые вытекают из Указов Президента Российской Федерации «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности РФ в сфере валютного регулирования» № 126 от 18.03.22, № 79 от 28.02.22 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», № 81 от 01.03.22 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности РФ», № 95 от 05.03.22 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами» 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, акции Общества, торгуемые на Московской бирже потеряли в цене более, чем на 30 процентов. Дополнительным негативным фактором может явиться неосуществление погашения Обществом очередного купона по биржевым облигациям в апреле 2022 года. Вместе с тем, в предыдущие периоды акции Общества были переоценены в результате спекулятивных манипуляций игроков на рынке. В результате наложения запретов на исполнение некоторых операций на Московской бирже, вытекающих из Указов Президента РФ по стабилизации экономической ситуации в РФ, цена акций Общества может установиться на уровне их реальной рыночной оценки.

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 покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом проведена проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также в течение текущего отчетного года на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

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.

- Чистые активы АД БОРОВЕТЕ 1 по данным бухгалтерского учета на 31.12.2020 года – 8 136 тыс. болгарских лев, на 31.12.2021 года – 7 892 тыс. болгарских лев.

АД БОРОВЕТЕ 1	Курс пересчета бол лев к Евро	Курс пересчета руб к Евро на 31.12.20	31.12.2020	Курс пересчета руб к Евро на 31.12.21	31.12.2021
Чистые активы (ЧА)	1,95583	90,6824	377 227 062,88	84,0695	339 230 144,75
Доля участия Общества			20%		20%
Балансовая стоимость доли руб.			75 445 412,58		67 846 028,95

Финансовые вложения Общества в уставный капитал АД БОРОВЕТЕ 1 на 31.12.2021 года составили – 64 140 133 руб.

Чистые активы ООД ГОЛФ ПЛЮС по данным бухгалтерского учета на 31.12.2020 года – 25 047 тыс. болгарских лев, на 31.12.2021 года – 24 984 тыс. болгарских лев.

ГОЛФ ПЛЮС ООД	Курс пересчет бол лев к Евро	Курс пересчета руб к Евро на 31.12.20	31.12.2020, тыс. руб.	Курс пересчета руб к Евро на 31.12.21	31.12.2021, тыс. руб.
Чистые активы (ЧА)	1,95583	90,6824	1 161 309	84,0695	1 073 914
Доля участия Общества			81,57%		81,57%
Балансовая стоимость доли руб.			947 279		875 991

Общество отмечает снижение стоимости вложений на 7,5% по сравнению с предыдущим отчетным годом. В 2021 году Общество не формировало резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отсутствием объективных данных о потере платежеспособности и ликвидности этой компании, В частности, на основании данных независимой оценки земельных участков, находящихся в собственности ООД ГОЛФ ПЛЮС, рыночная стоимость земли соответствует ее балансовой стоимости и составляет по состоянию на 31.12.2021 сумму 11 782 тыс. Евро (990 507 тыс. руб.).

В целях проверки на обесценение доли финансовых вложений в виде займов Общество рассматривает показатель стоимости чистых активов заемщика как интегрированную величину, характеризующую его платежеспособность.

Стоимость чистых активов заемщика ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» является отрицательной. У заемщика ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» отсутствуют постоянные или потенциально доступные источники денежных средств, за исключением возможного дохода от реализации основных активов. В связи с этим Обществом принято решение о создании по данному финансовому вложению резерва в размере 100%, что составляет 45 920 тыс. руб., а также резерва по сомнительным долгам в части начисленных процентов в размере 12 088 тыс. руб.

14.5 Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является стремление руководства к сохранению уровня ликвидности, обеспечивающего своевременное исполнение обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества. Для этого руководство Общества предпринимает постоянные меры по изысканию источника оборотных денежных средств, поскольку основным активом Общества являются внеоборотные средства.

Текущая ликвидность по данным отчетности на 31.12.2021 свидетельствует о высоком финансовом риске, связанном с тем, что неспособностью Общества стабильно оплачивать текущие счета, в том числе исполнять свои обязательства по выплате купонного дохода и погашению части основного долга по облигациям. Данный риск фактически реализовался в апреле 2022 года. Более подробно данные обстоятельства изложены в разделах 16 и 17 настоящих Пояснений.

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 2020 года - 73,8757 руб.

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

31 декабря 2021 года – 84,0695 руб.

31 декабря 2020 года - 90,6824 руб.

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

16.1 Решение о размере процентной ставки по купону, подлежащему выплате по биржевым облигациям

Решением единоличного исполнительного органа Общества (Приказ № 1-КД от 31.03.2022) процентная ставка по тринадцатому купону биржевых облигаций (идентификационный номер выпуска 4B02-01-15857-A от 25.12.15, ISIN RU000A0JWCW9), подлежащего выплате 06.10.2022, установлена равной 9 процентов годовых.

16.2 Неосуществление погашения купона и части номинальной стоимости биржевых облигаций

В период между 31.12.2021 и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности, а именно 7 апреля 2022 года Обществом не погашены краткосрочные обязательства по очередной выплате 12-го купона и части номинальной стоимости эмитированных Обществом биржевых облигаций в общем размере 72 606 тыс. руб. Организатор торгов присвоил облигациям Общества категорию «Д», а с 26 апреля 2022 года ограничил дефолтными режимами торги облигациями Общества.

16.3 Деятельность Общества в условиях действия санкций США и примкнувших к ним стран

В связи с санкциями, примененными к России начиная с конца февраля 2022 года рядом государств, значительно изменилась макроэкономическая ситуация и возникли дополнительные риски, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Общества в последующие периоды. Активы, фонды и операции отдельных российских банков, компаний и физических лиц в этих странах были заблокированы, либо доступ к ним был ограничен, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к иностранным валютам.

Общество оценило возможное влияние данных обстоятельств на свою деятельность в части:

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.

Ограничения на продажу долей и акций по сделкам с компаниями - нерезидентами Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности, однако это может ограничить возможности Общества в реструктуризации своих активов для восстановления ликвидности.

В связи с увеличением в конце февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ АО ИК БАНК в одностороннем порядке увеличил процентную ставку по предоставленным Обществу заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей до 24,5%, что негативно влияет на финансовое состояние Общества.

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 являются запретом на получение Обществом финансовой помощи от акционеров-нерезидентов. Однако повышение межгосударственной напряженности может явиться негативным фактором для выделения такой финансовой помощи акционерами-нерезидентами и иными потенциальными источниками финансирования.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, Общество рассматривает как значительно затрудняющее финансовые перспективы своей деятельности.

Общество квалифицирует указанные обстоятельства как некорректирующие события после отчетной даты. На текущий момент времени у Общества отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия влияния санкций.

16.4 Влияние пандемии (COVID-19) на деятельность Общества.

В течение отчетного года Общество осуществляло деятельность в условиях распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), которая сохраняла характер пандемии, негативно влияющей на общеэкономическую ситуацию. По состоянию на 31 декабря 2021 года Общество провело оценку текущей экономической ситуации, включая оценку влияния пандемии на деятельность Общества.

По результатам проведенного руководством анализа установлено следующее:

- 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 течение которого Общество может исполнять свои обязательства с учетом доступности денежных средств не связан напрямую с ограничениями, связанными с пандемией;
- произошло снижение выручки. Выручка от сдачи недвижимого имущества упала в связи с тем, что Арендатор (АО «Сетевая компания») отказался от заключения договора аренды на новый срок;

Общество в 2021 году реализовало возможность запросить у акционера финансовую помощь в виде процентного займа для исполнения своих долговых обязательств, которое было использовано в основном, в целях выплаты купона по биржевым облигациям.

17. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31.12.2021 краткосрочные обязательства Общества превышали общую величину оборотных активов на 110 544 тыс. руб. В период между 31.12.2021 и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности Обществом не погашены краткосрочные обязательства по выплате 12-го купона и части номинальной стоимости эмитированных Обществом биржевых облигаций в общем размере 72 606 тыс. руб. Обществу не удалось получить замещающее финансирование.

Данные 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.

Общество планирует по согласованию с держателями биржевых облигаций внести изменения в решение о выпуске облигаций и проспект эмиссии в целях пролонгации сроков погашения номинальной стоимости облигаций и величины выплаты купонного дохода.

Обществом получены уведомления (вейверы) от владельцев 99,9% находящихся в обращении облигаций об отсутствии у них намерений по предъявлению требования о досрочном погашении облигаций, а также подтверждение их согласия и безотзывного намерения подтвердить внесение эмитентом изменений в решение о выпуске биржевых облигаций и проспект эмиссии в отношении пролонгации сроков погашения номинальной стоимости облигаций и выплаты купонного дохода.

С учетом указанных планов и условий, направленных на 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

Штерянов В.Б.

« 04 » мая 2022 г.

