

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» о бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января по 31 декабря 2018 года

**Москва
2019**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, место нахождения: 125040, Россия, г. Москва, Ленинградский проспект, 20, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

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

Оценка и классификация финансовых вложений по срокам погашения - пояснение 3.1 (табличная часть), пояснения 3 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних хозяйственных обществ) и

предоставленных другим организациям займов в общей сумме 868 828 тыс. руб., что составляет 24 процента от всего объема активов аудируемого лица на отчетную дату. Предоставленные займы на регулярной основе приносят экономические выгоды в виде процентов. Доходы в форме дивидендов в отчетном периоде отсутствовали. Финансовые вложения не имеют текущей рыночной стоимости, и в отношении них требовалось оценить риск существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, которые аудируемое лицо рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

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

Оценка и классификация дебиторской задолженности - пояснение 5.1 (табличная часть), пояснение 4 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражена дебиторская задолженность в размере 611 711 тыс. руб. по приобретенным правам требования на основании заключенных в отчетном периоде договоров цессии, что составляет 17 процентов от всего объема активов аудируемого лица на отчетную дату. В отношении приобретенных прав требования аудируемым лицом не предусматривается получение экономических выгод и принято решение по передаче соответствующей дебиторской задолженности в качестве неденежного имущественного вклада в уставный капитал дочерней организации аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о дебиторской задолженности были направлены на подтверждение правильности квалификации приобретенных прав требования в бухгалтерской отчетности в качестве дебиторской задолженности и ее классификации на долгосрочную и краткосрочную задолженность с учетом условий договоров цессии о рассрочке оплаты и сроках погашения задолженности. Также мы выполнили процедуры для подтверждения отсутствия получения аудируемым лицом экономических выгод в отчетном периоде и точности оценки величины задолженности с учетом сверки взаимных расчетов с цедентом и первоначальными кредиторами.

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

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

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

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в

результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и членом Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Е.И. Потрусова

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,

Государственный регистрационный номер 1047717034640.

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

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11803077281.

«29» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация **ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичное акционерное общество / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2018
29381514		
7714933728		
64.99		
12247		34
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 009 354	1 906 884	1 807 036
	в том числе:				
	земельные участки		1 756 030	1 756 030	1 756 030
	здания и сооружения		833	906	979
	вложения в инвестиционный актив		252 490	149 947	50 028
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	868 829	936 986	910 515
	в том числе:				
	участие в капитале		570 202	570 202	570 202
	предоставленные займы		298 627	366 785	340 313
	Отложенные налоговые активы	1180	34 193	15 253	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 968	6 560	3 949
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		5 968	6 560	3 949
	Итого по разделу I	1100	2 918 343	2 865 683	2 721 500
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	9	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	825	346	189
	Дебиторская задолженность	1230	628 680	7 367	9 765
	в том числе:				
	долгосрочная		343 378	3 272	36
	краткосрочная		285 302	4 095	9 729
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	127	120 572
	в том числе:				
	выданные займы		-	127	120 572
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84	3 246	4 726
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	629 599	11 087	135 253
	БАЛАНС	1600	3 547 942	2 876 770	2 856 753

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 110 524	2 110 524	2 110 524
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	857	857	684
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	48 756	46 253	28 374
	Итого по разделу III	1300	2 160 137	2 157 633	2 139 582
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	665 000	665 000	665 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	39 844	19 894	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	31 305	-	-
	Итого по разделу IV	1400	736 149	684 894	665 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	21 593	21 313	21 313
	Кредиторская задолженность	1520	629 997	12 861	30 790
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	651 657	34 242	52 171
	БАЛАНС	1700	3 547 942	2 876 770	2 856 753

Руководитель


Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичное акционерное общество

/ **частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2018

29381514

7714933728

64.99

12247 34

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	115	102
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	115	102
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 779)	(7 624)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 664)	(7 522)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	29 070	31 965
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	27 950	126 835
	Прочие расходы	2350	(46 841)	(128 585)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 515	22 693
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(308)	(103)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(19 894)	(19 894)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	18 884	15 253
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 505	18 052

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 505	18 052
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2018 г.

за Январь - Декабрь 2018 г.		Форма по ОКУД		Коды	
Организация	ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	29381514		
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	ИНН	7714933728		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД	64.99		
Публичное акционерное общество	Публично-правовая форма / форма собственности / частная	по ОКОПФ / ОКФС	12247	34	
Единица измерения:	в тыс. рублей	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 2016 г.	3100	2 110 524	-	-	684	28 374	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	18 051	-
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	-	-	-	-	-	-

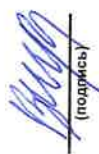
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3240	X	X	X	173	-	X
За 2018 г.	3200	2 110 524	-	-	857	46 253	X
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 503	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3340	X	X	X	X	-	X
Итого	3300	2 110 524	-	-	857	48 756	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	2 160 137	2 157 633	2 139 582


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

Руководитель

27 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация **ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

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

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичное акционерное
общество**

/ частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
29381514		
7714933728		
64.99		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	159	120
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	108	102
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	51	18
Платежи - всего	4120	(20 686)	(22 231)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 318)	(5 914)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 403)	(4 046)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(23)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(13 965)	(12 248)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(20 527)	(22 111)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	167 713	233 332
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	137 833	176 144
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	29 880	57 188
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(150 348)	(213 127)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 377)	-
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	(48 500)	(113 656)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(99 471)	(99 471)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	17 365	20 205

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(3 162)	(1 906)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 246	4 726
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	84	3 246
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	426

Руководитель



Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

1. Нематериальные активы

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	первоначальная стоимость ³	накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
	5110	за 2017 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
в том числе:	5101	за 2018 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
	5111	за 2017 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
(вид нематериальных активов)	5102	за 2018 г. ¹	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
(вид нематериальных активов)	5112	за 2017 г. ²	-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)
Итого			-	(-)	-	(-)	-	(-)	(-)	-	-	(-)

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	1 757 117	(181)	-	-	-	(72)	-	-	1 757 117
	5210	за 2017 г.	1 757 117	(109)	-	-	-	(72)	-	-	1 757 117
Земельные участки	5201	за 2018 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030
	5211	за 2017 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030
Здания	5202	за 2018 г.	1 087	(181)	-	-	-	(72)	-	-	1 087
	5212	за 2017 г.	1 087	(109)	-	-	-	(72)	-	-	1 087
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017 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 в том числе: г. Казань, ул. Патриса Лумумба	5240	за 2018 г.	149 947	102 543	-	-	252 490
	5250	за 2017 г.	50 028	99 920	-	-	149 947
	5241	за 2018 г.	-	122	-	-	122
	5251	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2018 г.	149 947	102 421	-	-	252 368
г. Казань, ул. Ново-Песочная	5252	за 2017 г.	50 028	99 920	-	-	149 947

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

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	833	906	979
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	1 011	876	812
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	2 310 273	2 015 599	1 874 970
	5287	-	-	-

Руководитель  (подпись) Штерянов Владимир
Бойчев (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	936 987	-	69 548	(137 706)	-	-	868 829	-
	5311	за 2017 г.	910 515	-	104 831	(78 360)	-	-	936 987	-
в том числе: участие в капитале	5302	за 2018 г.	570 202	-	-	-	-	-	570 202	-
	5312	за 2017 г.	570 202	-	-	-	-	-	570 202	-
предоставленные займы	5303	за 2018 г.	366 785	-	69 548	(137 706)	-	-	298 627	-
	5313	за 2017 г.	340 315	-	104 831	(78 360)	-	-	366 785	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	127	-	-	(127)	-	-	-	-
	5315	за 2017 г.	120 572	-	-	(120 444)	-	-	127	-
в том числе: займы выданные	5306	за 2018 г.	127	-	-	(127)	-	-	-	-
	5316	за 2017 г.	120 572	-	-	(120 444)	-	-	127	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2018 г.	937 114	-	69 548	(137 833)	-	-	868 829	-
	5310	за 2017 г.	1 031 087	-	104 831	(198 804)	-	-	937 114	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	-	-	21	(12)	-	-	-	X	9	-
	5420	за 2017 г.	-	-	19	(19)	-	-	-	X	-	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	-	-	21	(12)	-	-	-	-	9	-
	5421	за 2017 г.	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  Штернянов Владимир
Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 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 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 2018 г.	3 272	-	354 003	-	(13 897)	-	-	-	-	343 378	-
	5521	за 2017 г.	36	-	3 236	-	-	-	-	-	-	3 272	-
	5502	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2018 г.	3 272	-	354 003	-	(13 897)	-	-	-	-	354 003	-
	5524	за 2017 г.	36	-	3 236	-	-	-	-	-	-	3 272	-
	5505	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5506	за 2018 г.	-	-	342 558	-	-	-	-	X	X	342 558	-
	5526	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5510	за 2018 г.	4 094	-	298 967	-	(17 759)	-	-	-	-	285 302	-
	5530	за 2017 г.	9 728	-	1 592	22 378	(29 604)	-	-	-	-	4 094	-
	5511	за 2018 г.	10	-	18	-	(10)	-	-	-	-	18	-
	5531	за 2017 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	5512	за 2018 г.	932	-	1 916	-	(1 853)	-	-	-	-	995	-
	5532	за 2017 г.	720	-	382	-	(170)	-	-	-	-	932	-
	5513	за 2018 г.	3 152	-	297 033	-	(15 896)	-	-	-	-	284 289	-
	5533	за 2017 г.	8 998	-	1 209	22 378	(29 434)	-	-	-	-	3 152	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5514	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5515	за 2018 г.	-	-	279 409	-	-	-	-	X	X	279 409	-
	5535	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2018 г.	7 366	-	652 970	-	(31 656)	-	-	X	X	628 680	-
	5520	за 2017 г.	9 764	-	4 828	22 378	(29 604)	-	-	X	X	7 366	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего							
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-	-
прочая	5542	-	-	-	-	-	-
	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

3.3. Наличие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	665 000	31 305	-	-	-	-	-	-	696 305
в том числе:	5571	за 2017 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
кредиты	5552	за 2018 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
займы	5572	за 2017 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
	5553	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2018 г.	-	31 305	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	34 274	618 927	100 357	(101 968)	-	-	X	-	651 590
в том числе:	5580	за 2017 г.	52 103	148	99 760	(117 737)	-	-	-	-	34 274
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	444	1 284	-	(406)	-	-	-	-	1 322
авансы полученные	5581	за 2017 г.	7	437	-	-	-	-	-	-	444
	5562	за 2018 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2017 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	103
	5563	за 2018 г.	2 082	2 370	607	(1)	-	-	-	-	103
кредиты	5583	за 2017 г.	4 178	(289)	289	(2 096)	-	-	-	-	5 058
	5564	за 2018 г.	21 313	-	99 750	(99 471)	-	-	-	-	2 082
займы	5584	за 2017 г.	21 313	-	99 471	(99 471)	-	-	-	-	21 593
	5565	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	21 313
	5585	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2018 г.	10 331	615 273	-	(2 090)	-	-	-	-	-
в том числе:	5586	за 2017 г.	26 501	-	-	(16 170)	-	-	-	-	623 514
	5567	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	10 331
	5587	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
уступка права требования	5568	за 2018 г.	10 331	615 273	-	(4 250)	-	-	X	-	-
	5588	за 2017 г.	26 501	-	-	-	-	-	X	-	621 354
Итого	5550	за 2018 г.	699 274	650 232	100 357	(101 968)	-	X	X	-	1 347 895
	5570	за 2017 г.	717 103	148	99 760	(117 737)	-	X	X	-	699 274

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	12	19
Расходы на оплату труда	5620	2 673	3 196
Отчисления на социальные нужды	5630	712	849
Амортизация	5640	72	72
Прочие затраты	5650	3 309	3 487
Итого по элементам	5660	6 778	7 623
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	6 778	7 623

Руководитель Штернянов Владимир Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 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
Бойцев
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

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

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2018 год

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	6
1. Основные средства	6
2. Арендованное имущество	7
3. Финансовые вложения	8
4. Дебиторская задолженность	9
5. Денежные средства и денежные эквиваленты	9
6. Информация о размещенных ценных бумагах Общества, кредиторской задолженности	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 об учете расчетов по налогу на прибыль	13
Раздел IV Связанные стороны	13
12. Информация о связанных сторонах	13
13. Операции со связанными сторонами	14
14. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы	14

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 владения – 100%.
2. Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «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 и Елена, административное здание. Доля владения 100%.

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает Акционерное общество «Независимая регистраторская компания», 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. Иванов Иван Генчев
2. Старшов Александър Вячеславов
3. Белянская Маргарита Геннадьевна
4. Бургасов Виталий Николаевич
5. Андреева Карла Владимировна

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 27,84%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» размер доли 2,87%.
- ООО «АНТИК ТУРС» размер доли 17,86%.
- Прочие номинальные держатели.

Основным видом деятельности общества в 2018 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2017 г. – 4 чел., на 31.12.2018 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. 96.

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).

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), ОРНЗ 11803077281.

3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2018 год, отчета о движении денежных средств за 2018 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения – тысячи рублей.

Раздел II

Информация об учетной политике

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

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

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

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

Согласно п. 20 ПБУ 6/01:

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

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

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды);
- срока строительства для временных титульных сооружений, принятых на баланс.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью

получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

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

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

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

Раздел III Раскрытие существенных показателей.

1. Основные средства.

Основные средства по состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 составляют 2 009 354 тыс. руб. и 1 906 884 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 отражены:

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

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
1.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:207 площадью 900 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты социальной сферы –РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский р-он, ул. Ново-Песочная, дата присвоения кадастрового номера – 11.08.2016 г.	60 510	отсутствует
2.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:206 площадью 3 100 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата присвоения кадастрового номера – 27.07.2016 г., РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная		

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2018 год*

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
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	Залогодержателем является АО «ИК Банк» на основании кредитного договора от 05.12.2012 № 1/12, сумма обременения 100 000 тыс. руб.
4.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060102:3107 площадью 9 000 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы 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 31.12.2018 и 31.12.2017 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 31.12.2018 - 254 тыс. руб.

3.В стоимость с инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Ново-Песочная по состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 включены проценты по облигационному займу, геодезические и инженерные работы в размере 252 490 тыс. руб. и 149 947 тыс. руб. соответственно. Облигации были размещены на Московской бирже с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству жилых зданий и гостиничного комплекса в г. Казани.

2.Арендованное имущество.

Общество в соответствии с договором субаренды № А-02-2014 от 12.05.2014 с ООО «Болгария Эйр» пользуется нежилым помещением площадью 26,5 кв. м., расположенным в здании по адресу: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. Размер ежемесячной арендной платы включает стоимость всех коммунальных платежей и составляет 1 250,80 Евро.

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 31.12.2018 г. отсутствуют, по состоянию на 31.12.2017г. составляют 127 тыс. руб.

- предоставленные другим организациям займы:

31.12.2018

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
-	-	-
ВСЕГО		-

31.12.2017

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 1 от 15.02.16	127
ВСЕГО		127

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества учтены по состоянию на 31.12.2018 г.- 868 828 тыс. руб. и на 31.12.2017 г. - 936 986 тыс. руб. соответственно следующие активы:

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

31.12.2018 г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

31.12.2017

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

- предоставленные другим организациям займы:

31.12.2018

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

31.12.2017 г.

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16, № 3 от 28.12.17	111 080
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	255 704
ВСЕГО		366784

4. Дебиторская задолженность.

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

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018 отражены приобретенные Обществом права требования в размере 611 711 тыс. руб. на основании заключенных в отчетном периоде договоров цессии.

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

Информация в отношении планируемой передаче указанных прав требования в качестве неденежного имущественного вклада в уставный капитал дочернего общества ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» приведена в разделе 14 настоящих пояснений.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Сроки следующих купонных периодов:

Шестой купонный период: с 11.10.2018 по 11.04.2019; последний купонный период заканчивается в апреле 2026 года.

Процентная ставка по каждому купону 15%.

- Периодичность начисления процентов по облигациям в учете Общества – квартал, НКД отражается на конец отчетного периода по данным Московской биржи.

- Наличие обеспечения – по биржевым облигациям данного выпуска обеспечение не предусмотрено;

- Размещение облигаций Общества осуществлялось с привлечением брокера, являющимся посредником при размещении ценных бумаг и именуемый андеррайтером, действующим по поручению и за счет Общества. Наименование андеррайтера – АО «ЮниКредит Банк», ИНН 7710030411.

- Для оказания юридических услуг в сфере обращения ценных бумаг и для подготовки проспекта эмиссии ценных бумаг Обществом был привлечен финансовый консультант и были

сопряжены с организацией выпуска и размещения облигаций Общества признаны в учете в качестве расходов будущих периодов на срок, совпадающий со сроком размещения ценных бумаг и составляющий 120 месяцев или 10 лет.

- Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения облигаций – привлечение финансирования для проектирования и строительства бизнес-центра в г. Казани, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная.

Проект классифицируется как среднесрочный.

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

Начало проектирования - осень 2016 года. С проектной организацией (ООО «Атлант», ИНН 7325109081 заключен договор от 16.08.2016 на разработку проектной (рабочей) документации по застройке земельных участков на ул. Н-Песочной. Стоимость первого этапа – 18 000 тыс. руб. Стоимость следующих этапов проектных работ подлежит определению и согласованию на основе полученных данных и разрешительной документации. Сроки строительства отражены в план-графике.

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 31.12.2018 и 31.12.2017 гг. в составе стоимости инвестиционного актива отражен накопленный купонный доход и стоимость инженерных и проектных работ в размере 252 490 тыс. руб. и 149 947 тыс. руб. соответственно.

Кредиторская задолженность Общества приведена в Пояснениях к финансовой отчетности Разделе 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

7. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 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 31.12.2018 и на 31.12.2017 составляет 2 110 524 тыс. руб., и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 110 524 штук, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

В Уставный капитал внесено имущество и денежные средства.

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

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

АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» внесены в оплату уставного капитала денежные средства в

размере 354 494 тыс. рублей, и земельный участок, принадлежащий АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» на праве собственности. Стоимость земельного участка составила 524 650 тыс. рублей.

Акции Общества, распределенные при его учреждении, полностью оплачены.

9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности.

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

В 2018 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 115 тыс. руб., в 2017 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 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 2018 год, тыс. руб.	За 2017 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 385)	(3 196)
аренда офиса	(1 087)	(993)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 326)	(1 221)
услуги регистратора	0	(78)
нотариальные услуги	(2)	(8)
информационные	(620)	(1 045)
услуги депозитария	(135)	(135)
услуги листинга	(120)	(120)
канцтовары	(19)	(19)
прочие	(13)	(737)
Итого:	(6 779)	(7 624)

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 31.12.2018 – 79,4605 руб., на 31.12.2017 – 68,8668 руб.

Прочие доходы Общества в 2018 году и в 2017 году составили 57 019 тыс. руб. и 120 192 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2018 год, тыс. руб.	За 2017 год, тыс. руб.
доход от финансовых вложений	0	60 885
проценты по долгосрочному займу	29 070	31 965
курсовые разницы	27 946	4 941
Пени, начисленные по договору займа	0	22 378
Прочие	3	23
Итого:	57 019	120 192

Прочие расходы Общества в 2018 году и в 2017 году составили тыс. 46 841 руб. и 89 455 тыс.руб. соответственно.

в том числе:

Наименование прочих расходов	За 2018 год, тыс. руб.	За 2017 год, тыс. руб.
расходы от списания финансовых вложений	-	(74 772)
госпошлина	(1)	0
расходы, связанные с продажей валюты	-	-
услуги банка	(77)	(83)
курсовые разницы	(29 344)	(5 651)
налог на землю	(15 506)	(8 290)
налог на имущество	(19)	(21)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(97)	(60)
пени	(591)	(290)
прочие	(1 066)	(288)
Прочие расходы, связанные с ведением реестра акционеров	(140)	0
Итого:	(46 841)	(89 455)

11. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль.

Общество является плательщиком налога на прибыль и применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н. Условный расход по налогу на прибыль Общества за 2018 год и 2017 год составил 703 тыс. руб. и 4 538 тыс. руб. соответственно.

По строке 1180 бухгалтерского баланса на 31.12.2018 отражены отложенные налоговые активы, под которыми понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, сумма на 31.12.2018 составляет 34 193 тыс. руб. В 2017 году отложенные налоговые активы составили 15 253 тыс. руб.

По строке 1420 бухгалтерского баланса на 31.12.2018 отражены отложенные налоговые обязательства, возникшие в результате признания расходов по обязательствам облигационного займа, включаемым в стоимость инвестиционного актива в налоговом учете раньше, чем в бухгалтерском. Сумма отложенных налоговых обязательств составляет 39 844 тыс. руб. В 2017 году отложенные налоговые обязательства составили – 19 894 тыс. руб. Постоянными разницами признаются расходы, которые принимаются для целей бухгалтерского учета, но никогда не будут признаны в налоговом. Это сумма пеней, начисленных и уплаченных Обществом по решениям налоговых органов, суммы отклонений курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ. На 31.12.2018 и 31.12.2017 года постоянные разницы составили 308 тыс. руб. и 103 тыс. руб. соответственно.

Раздел IV Связанные стороны

12. Информация о связанных сторонах.

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 27,84%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» размер доли 2,87%.
- ООО «АНТИК ТУРС» размер доли 17,86%

Дочерними компаниями Общества являются:

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, доля участия – 100%.

ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия – 100 %.

Конечными бенефициарами Общества являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиен Венцеслав Стоянов с долей участия 55,48% и Тодоров Иван Стоев с долей участия 41,65%.

13. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 385 тыс. рублей, в 2017 году – 3 113 тыс. руб.

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

Полученные от связанных сторон денежные средства по договорам займов составляют:

Наименование	Начало 2018 года	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2018 года
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	111 207	-	(50 227)	60 980
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	255 705	-	(87 606)	168 099

Увеличение дебиторской задолженности по договорам переуступки долга со связанными сторонами:

Наименование	Начало 2018 года	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2018 года
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	-	611 711	-	611 711

По начисленным процентам:

Наименование	Начало 2018 года	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2018 года
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	2 369	525	(734)	2 160
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	3 294	11 210	(14 707)	(204)
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	231	17 624	(15 173)	2 682

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

Согласно решению Совета директоров Общества от 25.01.2019 приобретенные Обществом права требования по договорам цессии, информация о которых раскрыта в разделе 4 настоящих пояснений, будут переданы в качестве неденежного имущественного вклада в уставный капитал дочернего общества ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2018 год

Общество после отчетной даты приобрело акции в количестве 1 660 шт. на общую сумму 64 225 тыс. руб.

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

27.03.2019 г.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to V.B. Shteryanov.

Штерянов В.Б.

Белянская М.Г.