

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2019 года, с  
заключением независимого аудитора**

## Содержание

Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет о совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	12
Указатель к примечаниям, являющимся частью консолидированной финансовой отчетности	13
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности	14

---

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и его дочерних организаций (совместно – Группа) по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за 2019 год была утверждена 12 мая 2020 г.



**В. Б. Штерянов**  
Генеральный директор

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### **Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2019 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

#### **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 консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе 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 нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за отчетный период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### *Оценка инвестиционной недвижимости*

Группа использует модель учета инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости.

В годовой консолидированной финансовой отчетности в составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, справедливая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2019 года подтверждена на основании независимой оценки (площадью 370 641 кв. м в Республике Болгария, г. Банско и площадью 20 923 кв. м в Российской Федерации, г. Казань).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости независимым оценщиком предполагает использование профессионального суждения.

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

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско), подтвержденная независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), за отчетный год снизилась на 302 861 тыс. руб. и по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 816 749 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (г. Казань), подтвержденная независимым оценщиком, сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), за отчетный год увеличилась на 77 179 тыс. руб. и по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 525 221 тыс. руб.

Мы проанализировали результаты оценки земельных участков с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IAS) 13, а также проверили корректность расчета переоценки. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных искажений.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы относительно неопределенности и профессионального суждения при оценке справедливой стоимости земельных участков (Примечание 6).

#### *Классификация заемных обязательств по срокам погашения*

По состоянию на 31 декабря 2019 года в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные обязательства по полученным займам (далее – заемные обязательства).

Соблюдение условий договоров займа, особенно с учетом величины заемных обязательств, является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по заключенным договорам займа необходим не только для обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей консолидированной финансовой отчетности.

Принимая во внимание существенность величины заемных обязательств и значимость для нашего аудита классификации обязательств по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности классификации заемных обязательств по срокам погашения в соответствии с условиями договоров займа; анализ фактического соблюдения Группой условий погашения заемных обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении заемных обязательств (Примечание 15).

#### *Отложенные налоговые активы и обязательства*

По состоянию на 31 декабря 2019 года в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы отражены отложенные налоговые обязательства, при расчете которых произведен взаимозачет с признанными отдельно отложенными налоговыми активами по налоговым убыткам прошлых лет.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении признания возможности использования отложенных налоговых активов для уменьшения налоговой прибыли Группы в будущем, субъективность допущений руководства, заложенных в прогноз будущей налогооблагаемой прибыли при анализе признания отложенных налоговых активов возмещаемыми, а также необходимость соблюдения условий МСФО в отношении критериев взаимозачета отложенных активов и обязательств, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали проведение анализа допущений, используемых руководством Группы в отношении будущей налогооблагаемой прибыли Группы и признания расходов вычитаемыми для целей налога на прибыль. При этом мы принимали во внимание установленные налоговым законодательством Российской Федерации ограничения по величине переносимых на будущее налоговых убытков.

Мы проанализировали соблюдение условий для проведения взаимозачета отложенных активов и обязательств в соответствии с МСФО.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении отложенных налоговых активов и обязательств (Примечание 16).

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет Группы, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой 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 финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с отчетом Группы мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и потребовать внесения необходимых корректировок.

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за годовую консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой 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 Группы;
- 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 Группы 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 консолидированной финансовой 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой

консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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 существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора

Е.И. Потрусова



Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
Государственный регистрационный номер 1047717034640.  
Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 96.  
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.

«12» мая 2020 года




ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы		3	9
Основные средства	5,7	1 156 401	1 196 855
Инвестиционная недвижимость	6,7,9	1 602 406	1 709 046
Актив в форме права пользования	2.2	7 617	-
Гудвил	8	66 730	76 528
Финансовые активы	10	104 099	35 000
Займы выданные	11	54 669	181 164
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 991 925</b>	<b>3 198 602</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	348 595	269 639
Займы выданные	11	126 015	65 553
Авансы выданные		882	995
Налог на прибыль уплаченный		491	491
Прочая дебиторская задолженность	4	10 861	22 942
Денежные средства и их эквиваленты	13	1 176	2 049
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>488 020</b>	<b>361 669</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 479 945</b>	<b>3 560 271</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		41 115	7 767
Накопленный совокупный убыток		(90 965)	(8 450)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>2 060 674</b>	<b>2 109 841</b>
Неконтролирующая доля участия	9	67 293	-
<b>Итого капитал</b>		<b>2 127 967</b>	<b>2 109 841</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15,20	653 355	661 832
Отложенные налоговые обязательства	16	63 412	70 562
Прочая кредиторская задолженность	17	575 409	31 305
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 292 176</b>	<b>763 699</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	13 571	21 679
Авансы полученные		122	812
Обязательства по прочим налогам		11 015	5 052
Прочая кредиторская задолженность	17	35 082	659 188
Резервы		12	-
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>59 802</b>	<b>686 731</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 351 978</b>	<b>1 450 430</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 479 945</b>	<b>3 560 271</b>

Генеральный директор



В.Б. Шгерянов

«12» мая 2020 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2019	31 декабря 2018
<b>Общие и административные расходы</b>			
Прочие доходы		10 440	14 945
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(13 902)	(16 884)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(5 823)	(5 298)
Материальные расходы		(4 893)	(4 764)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(7 771)	(4 398)
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	4	(3 670)	(1 929)
Расходы на аренду помещения		-	(1 087)
Прочие расходы		(4 490)	(1 611)
<b>Операционный убыток</b>		<b>(30 109)</b>	<b>(21 026)</b>
Финансовые доходы	18	13 046	18 163
Финансовые расходы	18	(3 096)	(18 301)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	6	(89 670)	-
Курсовые разницы		20 992	(7 780)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(88 837)</b>	<b>(28 945)</b>
Расход по налогу прибыль	16	(1 511)	(9 469)
<b>Итого убыток за период</b>		<b>(90 348)</b>	<b>(38 414)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток):</b>			
<b>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</b>			
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности		33 347	74 115
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>		<b>(57 001)</b>	<b>35 701</b>
<b>Убыток, причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		(90 328)	(38 414)
- неконтролирующей доле участия		(20)	-
		<b>(90 348)</b>	<b>(38 414)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток), причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		(56 981)	35 701
- неконтролирующей доле участия		(20)	-
		<b>(57 001)</b>	<b>35 701</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2019	31 декабря 2018
<b>Операционная деятельность:</b>			
Убыток до налогообложения		(88 837)	(28 945)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		919	1 373
Курсовые разницы		259 578	(79 918)
Финансовые доходы		(13 046)	(18 162)
Финансовые расходы		3 096	18 301
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>161 710</b>	<b>(107 351)</b>
Увеличение запасов		(28 108)	(9)
Увеличение/(уменьшение) авансов выданных		-	(56)
Увеличение авансов полученных		(691)	(41 579)
Уменьшение прочей дебиторской задолженности		12 226	19 847
Увеличение (уменьшение) прочей кредиторской задолженности	17	(65 256)	123 548
Изменение обязательств по прочим налогам		5 962	3 014
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>(75 867)</b>	<b>104 765</b>
Платежи по налогу на прибыль		(38)	-
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>85 805</b>	<b>(2 586)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Поступления от продажи недвижимости		-	48 600
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(868)	(1 500)
Выдача займов	11	(125 749)	(48 500)
Возврат займов	11	193 447	87 606
Проценты полученные	18	11 381	14 516
В связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	10	(69 244)	-
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>8 967</b>	<b>100 722</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Поступления от кредитов и займов	15	53 849	1 891
Погашение кредитов и займов	15	(48 667)	(302)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(100 563)	(100 832)
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>(95 381)</b>	<b>(99 243)</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(264)	(1 397)
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(609)</b>	<b>(1 107)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	2 049	4 553
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	1 176	2 049

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей)*

	<b>Акционерный капитал</b>	<b>Резерв по пересчету иностранных валют</b>	<b>Накопленный совокупный доход (убыток)</b>	<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>	<b>Неконтролирующая доля участия</b>	<b>Итого капитал</b>
<b>Остаток на 01 января 2018 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(66 348)</b>	<b>29 964</b>	<b>2 074 140</b>	<b>-</b>	<b>2 074 140</b>
<b>Совокупный доход/(расход) за период</b>						
Убыток за период	-	-	(38 414)	(38 414)	-	(38 414)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	74 115	-	74 115	-	74 115
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>7 767</b>	<b>(8 450)</b>	<b>2 109 841</b>	<b>-</b>	<b>2 109 841</b>
<b>Остаток на 01 января 2019 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>7 767</b>	<b>(8 450)</b>	<b>2 109 841</b>	<b>-</b>	<b>2 109 841</b>
<b>Совокупный доход/(расход) за период</b>						
Прибыль за период	-	-	(90 328)	(90 328)	-	(90 328)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	33 346	-	33 346	-	33 346
Неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях на дату приобретения	-	-	7 813	7 813	67 313	75 126
Убыток, причитающийся НДУ	-	-	-	-	(20)	(20)
<b>Остаток на 31 декабря 2019 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>41 115</b>	<b>(90 965)</b>	<b>2 060 674</b>	<b>67 293</b>	<b>2 127 967</b>

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности .....	14
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики .....	15
3.	Существенные учетные суждения и оценки .....	20
4.	Финансовые инструменты и управление рисками.....	22
5.	Основные средства .....	27
6.	Инвестиционная недвижимость.....	28
7.	Активы, переданные в обеспечение.....	29
8.	Объединения бизнесов, заверенные в предыдущие периоды .....	29
9.	Объединения бизнесов в отчетном периоде .....	30
10.	Финансовые активы.....	30
11.	Займы выданные .....	30
12.	Запасы .....	31
13.	Денежные средства и их эквиваленты .....	31
14.	Акционерный капитал .....	31
15.	Кредиты и займы полученные .....	32
16.	Отложенные налоги .....	32
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	34
18.	Финансовые доходы и расходы .....	34
19.	Операции со связанными сторонами .....	34
20.	События после отчетной даты .....	35

## 1. Общая информация о Группе и ее деятельности

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) осуществляют деятельность, связанную с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами, финансовым посредничеством, ценными бумагами и торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес и местонахождение Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2019 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%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 14,98%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 2,08 %.

Бенефициарными владельцами Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года являются физические лица, граждане Республики Болгария - Евстатиев Венцеслав Стоянов с долей участия 75,64 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

Компания имеет контролирующие доли владения в следующих дочерних организациях по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации – 100% доля участия. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия по состоянию на 31 декабря 2018 года – 100%, на 31 декабря 2019 года - 81,57%. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.
- АД «Шабла Марина», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия по состоянию на 31 декабря 2018 года – отсутствует, на 31 декабря 2019 года - 53% (косвенная доля участия через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»). Основным видом деятельности является подготовка строительства пристани для яхт, спортивных объектов и гольф полей.

## 2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики

### 2.1. Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерних организаций, контролируемых Компанией.

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности и концепции соответствия общего назначения.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей; рубль также является функциональной валютой Группы.

Суммы округляются в отчетности до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с принятыми МСФО требует использования определенных существенных учетных оценок. Также необходимо, чтобы руководство Группы применяло суждение при использовании учетной политики Группы. Области, в которых при подготовке финансовой отчетности были применены существенные суждения и оценки, и их влияние раскрываются в Примечании 3.

#### *Основа оценки*

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением нескольких земельных участков, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание 6).

#### *Консолидация*

Дочерними компаниями являются компании, контролируемые Группой. Группа осуществляет контроль над предприятием, когда она обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, оказывающей значительное влияние на доход объекта инвестиций; подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода и возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. Консолидация дочерних компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе и прекращается с даты утраты контроля.

Для учета объединений бизнеса, в которых участвует Группа, применяется метод приобретения. Вознаграждение, передаваемое в оплату приобретаемой дочерней компании, представляет собой справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных Группой ценных бумаг. Переданное вознаграждение включает справедливую стоимость любого актива или обязательства, возникающих в результате соглашения об условном вознаграждении. Затраты на приобретение относятся на расходы по мере их возникновения. Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства, включая условные обязательства, в рамках объединения бизнеса

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

первоначально оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения. Для каждой сделки приобретения Группа признает неконтролирующую долю участия в приобретаемом бизнесе по стоимости доли чистых активов или справедливой стоимости приобретаемого бизнеса, пропорциональной доле участия неконтролирующих акционеров.

Превышение суммы переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости любой имевшейся ранее доли в компании на дату приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых приобретенных чистых активов отражается в составе внеоборотных активов как гудвилл. Если общая сумма переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия и имевшейся ранее доли участия в компании меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенного дочернего предприятия, то разница отражается непосредственно в составе прибыли или убытка за год.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены.

## **2.2. Основные принципы учетной политики**

Основные положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые в процессе подготовки настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, применяемых при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за предыдущий год, закончившийся 31 декабря 2018 года, за исключением применения новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2019 года, влияние которых на настоящую консолидированную финансовую отчетность рассматривается ниже.

### ***Применение новых и пересмотренных МСФО***

*а) Новые стандарты, вступившие в силу 1 января 2019 года*

#### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» выпущен 13 января 2016 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды.

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Группа применила стандарт, начиная с даты его обязательного применения 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей.

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются линейным методом до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату



**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

начала аренды, и первоначальные прямые затраты. После признания активы в форме права пользования учитываются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, и впоследствии оценивается по амортизируемой стоимости с признанием расходов в виде процентов в составе доходов (расходов) от финансовой деятельности консолидированного отчета о совокупном доходе.

Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается для отражения переоценки или модификации договоров аренды, или для отражения пересмотренных по существу фиксированных арендных платежей.

Переоценка обязательства по аренде отражается в случае изменения денежных потоков в соответствии с первоначальными условиями договора аренды. Модификация договора аренды представляет собой изменение сферы применения договора аренды или возмещения за аренду, которое не было предусмотрено первоначальными условиями аренды. Любые изменения обязательства по аренде в случаях, описанных выше, корректируют также стоимость актива в форме права пользования. Любое изменение, вызванное условиями, которые являются частью первоначального договора аренды, включая изменения, вызванные условиями о пересмотре рыночной аренды или осуществлением варианта продления, является переоценкой. Датой вступления в силу изменения является дата, когда стороны соглашаются на изменение договора аренды.

Активы в форме права пользования раскрываются по строке «Активы в форме права пользования» в консолидированном отчете о финансовом положении, долгосрочные обязательства и текущая часть обязательства по аренде раскрываются по строке «Долгосрочные кредиты и займы» в составе долгосрочных обязательств и по строке «Краткосрочные кредиты и займы» в составе краткосрочных обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении. Финансовые расходы раскрываются по строке «Финансовые расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие административные расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Общий денежный отток по обязательствам по аренде раскрывается в разделе «Денежные потоки от финансовой деятельности» в консолидированном отчете о движении денежных средств. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа решила не применять правила учета по данному стандарту к договорам краткосрочной аренды.

По состоянию на 1 января 2019 года Группа признала активы в форме права пользования - офисное помещение. Группой заключен договор со связанной стороной на аренду помещения площадью 26 кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1.

До 1 января 2019 года данный договор классифицировался в целях составления консолидированной отчетности в качестве договора операционной аренды.

В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость. Арендная плата по условиям договора подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, действующему на дату оплаты.

Расходы по аренде на основании указанного договора отражались в прибыли/(убытке) на равномерной основе.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе. Для расчета сумм амортизации Актива в форме права пользования установлен десятилетний срок. Первоначальная стоимость в размере обязательств по аренде составила 8 464 тыс. руб. Величина начисленной амортизации за отчетный период - 846 тыс. руб. Таким образом, остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года – 7 617 тыс. руб.

Ниже представлена сверка будущих минимальных арендных платежей по операционной аренде с признанными арендными обязательствами после начала применения нового стандарта в валюте договора (ЕВРО) и валюте представления отчетности:

Показатель	Сумма, ЕВРО	Сумма по курсу на начало применения МСФО (IFRS 16), тыс. руб.
<b>Будущие минимальные арендные платежи по операционной аренде по состоянию на 1 января 2019 года</b>	<b>127 200</b>	<b>10 133</b>
Эффект дисконтирования по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату	(20 950)	(1 669)
<b>Приведенная величина будущих минимальных арендных платежей</b>	<b>106 250</b>	<b>8 464</b>
<b>Итого обязательства по аренде на 1 января 2019 года, в т.ч.</b>	<b>106 250</b>	<b>8 464</b>
- долгосрочная часть	4 435	354
- краткосрочная часть	101 815	8 110

Средневзвешенная ежемесячная ставка дисконтирования, которую Группа применила к арендным обязательствам на 1 января 2019 года, составила 0,3073% для договора, где арендные платежи установлены в ЕВРО. В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применяются средневзвешенные ставки по кредитам сроком свыше 3-х лет, публикуемые Банком России.

*b) Новые интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2019 года*

Группа рассмотрела перечисленные ниже интерпретации и поправки к стандартам. Разъяснения и изменения не оказали существенного влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

- *Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность при отражении налога на прибыль».* Выпущен 7 июня 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Уточняет требования по признанию и оценке налогового обязательства или налогового актива, когда существует неопределенность при учете налогов на прибыль.
- *«Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию».* Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты). Поправки уточняют требования к классификации финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.
- *Изменения к МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям» (вступают в силу с 1 января 2019 года).* Изменения уточняют, какие затраты по заимствованиям могут быть капитализированы в определенных обстоятельствах.
- *«Долгосрочные доли участия в ассоциированных организациях и совместных предприятиях».* Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты). Изменения разъясняют, что долгосрочные вложения в ассоциированную организацию или совместное предприятие, которые составляют часть чистых инвестиций организации в ассоциированную организацию

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

или совместное предприятие, следует учитывать согласно МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

- *Ежегодные усовершенствования МСФО, 2015 – 2017 гг.*  
Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- *«Изменение, сокращение и урегулирование пенсионного плана».*  
Поправки к МСФО (IAS) 19 (выпущены 7 февраля 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).

*с) Новые стандарты, интерпретации и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу*

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, выпущенные, но еще не вступившие в силу, как ожидается Группой, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- *«Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором».*  
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).
- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».*  
Выпущен 18 мая 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который позволял организациям продолжать использовать существующую практику в отношении порядка учета договоров страхования, из-за чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты страховых компаний, схожих по остальным показателям. МСФО (IFRS) 17 является единым стандартом, основанным на принципах, для отражения всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования страховщика.
- *Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности.*  
выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты);
- *«Определение бизнеса» – Поправки к МСФО (IFRS) 3.*  
Выпущены 22 октября 2018 года и действуют в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 года или после этой даты. Данные поправки вносят изменение в определение бизнеса.
- *«Определение существенности» – Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8.*  
Выпущены 31 октября 2018 года и действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты. Данные поправки уточняют определение существенности и применение этого понятия с помощью включения рекомендаций по определению, которые ранее были представлены в других стандартах МСФО.
- *«Реформа базовой процентной ставки».*  
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7. Выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты.
- *«Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных».*  
Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты).

### 3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

#### *Основные средства*

Основные средства отражаются по фактической стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Основные средства, приобретенные путем объединения бизнесов, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости за вычетом обесценения. Земельные участки не амортизируются.

В составе основных средств Группа отражает площади земельных участков, которые в соответствии с проектами на строительство не относятся к площади застройки под объекты недвижимости, предназначенных для продажи или сдачи в аренду.

#### *Инвестиционная недвижимость*

Инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду. Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

Также в составе инвестиционной недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 6.

#### *Запасы*

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку, стоимость переработки и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и местоположение. Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи, в общей площади земельных участков.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 12.

*Гудвил*

Гудвил, в случае объединений бизнесов, представляет собой превышение стоимости объединения бизнеса над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости на консолидированный отчет о совокупном доходе. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение полностью относится в состав совокупного дохода на дату приобретения.

Гудвил подлежит проверке на обесценение ежегодно в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Убыток от обесценения гудвила не подлежит восстановлению в последующих периодах.

*Налоговое законодательство*

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2017-2019 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в прилагаемой консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

*Пересчет иностранной валюты*

При подготовке настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Болгарский лев	35.4415	40.6451
Евро	69.3406	79.4605

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, составил:

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

	<b>За год, закончившийся</b>	
	<b>31 декабря 2019</b>	<b>31 декабря 2018</b>
Болгарский лев	37.0694	37.8120

Показатели сделок, выраженных в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты Группы (российский рубль), отражаются по курсу, действующему на дату операции. Прибыли или убытки, возникающие на дату расчетов по этим сделкам, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте по обменному курсу, действующему на дату отчетности, отражаются в отчете о совокупном доходе как финансовые доходы и расходы.

Пересчет по обменным курсам иностранной валюты на конец года в отношении неденежных статей не производится. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто.

#### **4. Финансовые инструменты и управление рисками**

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Как любая коммерческая деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в данной финансовой отчетности.

Подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами, если в данном примечании не утверждается иное.

##### ***(i) Основные финансовые инструменты***

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 099	35 000
Займы выданные	11	180 684	246 717
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		11 743	23 930
Денежные средства и их эквиваленты	13	1 176	2 049
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	15	666 926	683 511
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	610 613	660 001

**(ii) Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости**

В категорию финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, торговую и прочую кредиторскую задолженность и займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие краткосрочного характера перечисленных финансовых инструментов балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности является разумным приближением к их справедливой стоимости.

**(iii) Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости**

В состав финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, включаются долевые инструменты, которые удерживаются в рамках бизнес-моделей, цель которых достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов.

Прибыль или убыток, относящиеся к данной категории финансовых инструментов, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибыли или убытка от обесценения, процентных доходов и курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда финансовый инструмент выбывает, накопленные прибыли или убытки, ранее признанные в прочем совокупном доходе, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе. Процентный доход от данных финансовых инструментов рассчитывается по методу эффективной процентной ставки и включается в состав финансовых доходов.

Руководство Группы может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости долевых инструментов в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Руководство Группы приняло решение по имеющимся долевым инструментам отражать изменения справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, так как данные инструменты рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции,

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

которые, как ожидается, не будут проданы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Прочий совокупный доход или расход от изменения справедливой стоимости таких инструментов не может быть впоследствии реклассифицирован в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в Группе отсутствуют.

**(iii) Основные задачи, политика и процессы управления рисками**

Руководство несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

**Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Кредитный риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью клиентов и прочей дебиторской задолженностью.

*Торговая дебиторская задолженность и активы по договору*

При оценке кредитного риска и ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка.

При определении ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности руководством принимались во внимание индивидуальные характеристики каждого клиента, история их отношений с Группой, наличие в прошлом финансовых затруднений, иные факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск, присущие конкретной отрасли или стране, в которой осуществляют свою деятельность клиенты, а также экономические условия, ожидаемые Группой в течение срока погашения.

В отношении задолженности по выданным займам Группой учитывалось финансовое положение контрагентов, которое, по мнению руководства, является надежным. На 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года указанная задолженность не является ни просроченной, ни обесцененной.

Убытки от обесценения по финансовым активам и активам по договору в соответствии с МСФО (IFRS) 9 представлены отдельной статьей в консолидированном отчете о совокупном доходе следующим образом.

	<b>За год, закончившийся</b>	
	<b>31 декабря 2019</b>	<b>31 декабря 2018</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения займов, предоставленных третьим лицам	(219)	(355)

Балансовая стоимость финансовых активов в настоящей консолидированной финансовой отчетности отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску.



**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 1 176 руб. (на 31 декабря 2018 года - 2 049 руб.).

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

*Долевые инструменты, удерживаемые для получения дохода или для продажи*

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет инвестирования исключительно в ликвидные долевые ценные бумаги.

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, которые рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции в ценные бумаги и оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, не признано убытка от обесценения на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года, поскольку не произошло существенных изменений с момента приобретения ценных бумаг и до отчетной даты.

**Риск изменения рыночных цен**

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок), курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

**Валютный риск**

Валютный риск возникает, когда отдельные организации, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	121 706	6 468
Торговая и иная дебиторская задолженность		7 230	11 828
Краткосрочные займы от третьих лиц	15	319	366
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	2 764	5 081
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	544 104	623 514

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Группа не хеджирует валютные риски. Согласно политике Группы, организациям Группы, рекомендуется погашать свои обязательства в их функциональной валюте.

Если у организации Группы есть обязательства, номинированные в валюте, не являющейся ее функциональной валютой (и если у нее недостаточно резервов этой валюты для погашения обязательств), то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой организации Группы.

***Процентный риск***

Изменение процентной ставки имеет непосредственное влияние на кредиты и займы посредством изменения их справедливой стоимости (при фиксированной процентной ставке) или величины будущих денежных потоков (при плавающей ставке). При привлечении новых займов руководство принимает решение о том, какой тип заемных средств будет наиболее благоприятным для Группы в течение ожидаемого срока до погашения: с фиксированной или плавающей ставкой.

На отчетную дату у Группы есть обязательства в части основного долга и накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям с фиксированной процентной ставкой. Информация в отношении условий размещения облигаций раскрыта в Примечании 15.

***Риск ликвидности***

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Политика Группы направлена на обеспечение достаточного количества денежных средств для выполнения своих обязательств при наступлении сроков платежей. Для достижения этой цели Группа стремится поддерживать баланс денежных средств (или согласованных кредитных линий) для соответствия ожидаемым требованиям на период как минимум 45 дней. Группа также стремится снизить риск ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, денежных потоков) на части ее долгосрочных заимствований.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы раскрыта в Примечании 15.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**5. Основные средства**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>1 192 814</b>	<b>4 295</b>	<b>1 197 108</b>
Реклассификация земельных участков	(40 746)	-	(40 746)
Поступления	-	1 279	1 276
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	(914)	(914)
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 660</b>	<b>1 156 728</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	-	(254)	(254)
Начисленная амортизация	-	(73)	(73)
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	(327)	(327)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>1 192 814</b>	<b>4 041</b>	<b>1 196 855</b>
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 333</b>	<b>1 156 401</b>

В составе основных средств на 31 декабря 2019 года отражены земельные участки, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), общей площадью 76 034 кв. м, не предназначенные для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость земельных участков с учетом реклассификации части площади в 2019 году в соответствии с изменениями в проекте строительства составляет по состоянию на 31 декабря 2019 года 1 152 068 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года - 1 192 814 тыс. руб.),

Группа начинает проводить ряд мероприятий по подготовке к продаже земельного участка площадью 90 000 кв. м по адресу: ул. Патриса Лумумбы, г. Казань (юридическая подготовка, санитарно-эпидемиологическая экспертиза, проведение обследования и съемки и прочее).

На момент подписания отчетности Группа оценивает вероятность продажи земельного участка в течение 12 месяцев после отчетной даты как низкую (менее 50%).

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**6. Инвестиционная недвижимость**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>1 577 178</b>	<b>133 136</b>	<b>1 710 314</b>
Поступления	67 374	39 916	107 291
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	(69 704)	-	(69 704)
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(143 338)	-	(143 338)
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 510</b>	<b>173 055</b>	<b>1 604 565</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	-	<b>(1 270)</b>	<b>(1 270)</b>
Начисленная амортизация	-	(889)	(889)
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	<b>(2 159)</b>	<b>(2 159)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2018</b>	<b>1 577 178</b>	<b>131 868</b>	<b>1 709 046</b>
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 510</b>	<b>170 896</b>	<b>1 602 406</b>

В составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, которые планируется использовать для сдачи в аренду и строительства объектов инвестиционной собственности, в том числе, земельные участки, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - площадью 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – площадью 383 700 кв. м), в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - площадью 20 923 кв. м, Республика Татарстан, г. Зеленодольск – площадью 8 210 кв. м, Кировская обл., г. Малмыж - площадью 22 572 кв. м).

Также в составе инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 156 161 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года и 116 245 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 года, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости строительства, предусмотренного проектом капитального строительства.

В 2019 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации АД «Шабла Марина» и получила принадлежащие ей земельные участки, расположенные в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – площадь 383 700 кв. м), Справедливая стоимость земельных участков дочерней организации была подтверждена (в целях сделки по приобретению доли) на основании независимой экспертной оценкой (г. Варна) с применением рыночного метода по состоянию на 30 июня 2019 года в размере 1 889 тыс. лев и составляет по состоянию на 31 декабря 2019 года 66 949 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, площадь 370 641 кв. м), принадлежащие дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 31 декабря 2019 года 816 749 тыс. руб. За период 2019 года справедливая стоимость данных участков снизилась на 302 861 тыс. руб.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань, площадь 20 923 кв. м), подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), и составляет по состоянию на 31 декабря 2019 года 525 221 тыс. руб. За период 2019 года справедливая стоимость данных участков увеличилась на 89 818 тыс. руб.

Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибылей (убытков) за 2019 год.

**7. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 1 928 778 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года - 2 201 273 тыс. руб.).

Долевые инструменты также находятся в залоге. Информация раскрыта в Примечании 10.

**8. Объединения бизнесов, завершённые в предыдущие периоды**

В 2016 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения приведены ниже:

	<u>Учетная стоимость</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Справедливая стоимость</u>
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
<b>Итого чистые активы</b>	<b><u>312 565</u></b>	<b><u>163 824</u></b>	<b><u>476 389</u></b>

Инвестиционная недвижимость и основные средства ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (земельные участки, машины и оборудование) признаны Группой на дату приобретения по справедливой стоимости на основании оценки по рыночной стоимости, проведенной сертифицированным оценщиком.

Стоимость гудвила, признанного Группой на дату объединения бизнесов:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	<u>(476 389)</u>
<b>Гудвил</b>	<b><u>93 803</u></b>

Ниже приведена информация об изменении балансовой стоимости гудвила с учетом курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности:

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Гудвил, стоимость на начало периода	76 528	66 323
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	<u>(9 797)</u>	<u>10 205</u>
<b>Гудвил</b>	<b><u>66 730</u></b>	<b><u>76 528</u></b>

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**9. Объединения бизнесов в отчетном периоде**

В сентябре 2019 года Компания получила (путем приобретения через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС») косвенную контролирующую долю участия в размере 53 % в организации АД «Шабла Марина, зарегистрированной в соответствии с законодательством Республики Болгария. Стоимость приобретения соответствует справедливой стоимости приобретенной доли идентифицируемых активов и обязательств дочерней организации АД «Шабла Марина» и составляет на дату объединения бизнесов 122 469 тыс. руб. (3 405 тыс. лев.).

Неконтролирующая доля участия рассчитана Группой пропорционально доле участия, не принадлежащей Группе, в справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов дочерней организации на дату приобретения и составляет по состоянию на 31 декабря 2019 года (с учетом части убытка, полученного АД «Шабла Марина» до конца отчетного года) 67 293 тыс. руб.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (земельных участков), принадлежащих указанной дочерней организации, подтверждена на основании независимой экспертной оценки (г. Варна) с применением рыночного метода. Информация раскрыта в Примечании 6.

**10. Финансовые активы**

В 2019 году Группа приобрела 1 660 шт. акций «БОРОВЕТЕ I» ЕАД, зарегистрированного в соответствии с законодательством Республики Болгария, номинальной стоимостью 1 000 болгарских лев за каждую акцию. Общая стоимость пакета акций в рублевом эквиваленте по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 64 140 тыс. руб. Акции не обеспечивают Группе право участвовать в решениях по финансовой и операционной политике компании и не котируются на рынке ценных бумаг. Данный пакет акций рассматривается руководством Группы как долгосрочные стратегические инвестиции и классифицирован в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Приобретенный пакет акций по состоянию на 31 декабря 2019 года находится в залоге под обеспечение обязательств «БОРОВЕТЕ I» ЕАД по договору комбинированного банковского кредита, заключенному с «УниКредит Булбанк» АД.

Также в составе финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отражены акции АО НПФ «Волга Капитал» стоимостью по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года соответственно 39 959 тыс. руб. и 35 000 тыс. руб., которые также не котируются на рынке ценных бумаг.

**11. Займы выданные**

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Долгосрочные займы, выданные третьим лицам	54 669	181 164
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	126 015	65 553
	<b><u>180 684</u></b>	<b><u>246 717</u></b>

Долгосрочные займы третьим лицам выданы сроком до 2023-2025 гг., процентные ставки находятся в диапазоне от 8.25% до 10%.

Краткосрочные займы третьим лицам имеют срок погашения – 2020 год, процентные ставки находятся в диапазоне от 4.0% до 6.0%.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Валютные характеристики займов выданных приведены ниже:

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
<i>Долгосрочные займы, выданные:</i>		
в российских рублях	54 669	181 164
<i>Краткосрочные займы, выданные:</i>		
в российских рублях	4 309	59 416
в болгарских левах	121 706	6 137
	<u><b>180 684</b></u>	<u><b>246 717</b></u>

**12. Запасы**

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Земельные участки в Российской Федерации	163 042	134 935
Прочие запасы	185 552	134 704
	<u><b>348 595</b></u>	<u><b>269 639</b></u>

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать под застройку объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи.

В составе прочих запасов отражается в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям: в сумме 183 413 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года (134 695 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости строительства.

**13. Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	1 105	282
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	70	1 748
Денежные средства в кассе, в российских рублях	1	19
	<u><b>1 176</b></u>	<u><b>2 049</b></u>

**14. Акционерный капитал**

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<u><b>2 110 524</b></u>	<u><b>2 110 524</b></u>

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 31 декабря 2019 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 31 декабря 2019 года привилегированные акции не размещались.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**15. Кредиты и займы полученные**

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	605 874	661 832
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	38 630	-
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	2 748	-
Долгосрочные обязательства по аренде	6 103	-
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	258	366
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	61	-
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	12 608	21 313
Краткосрочные обязательства по аренде	644	-
	<u><b>666 926</b></u>	<u><b>683 511</b></u>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.2015) в части основного долга отражены в годовом консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных обязательств.

Обязательства по указанным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в годовом консолидированном отчете о финансовом положении в составе краткосрочных обязательств. Начисленный за отчетный период купонный доход по биржевым облигациям капитализируется Группой в качестве затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи в аренду или продажи и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении соответственно в составе инвестиционной недвижимости и запасов.

Размещенные облигации имеют срок погашения – апрель 2026 года, ставка по каждому купонному периоду, начиная с даты выпуска до 9 апреля 2020 года составляет 15.0%, начиная с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, Купонный период составляет 181 день. Погашение номинальной стоимости происходит, начиная с 6 октября 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций.

**16. Отложенные налоги**

Основные компоненты расхода (экономии) по налогу на прибыль, отраженные в прибыли и убытках, представлены ниже:

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2019</u>	<u>31 декабря 2018</u>
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(1 511)	(9 469)
Расход по налогу на прибыль	<u><b>(1 511)</b></u>	<u><b>(9 469)</b></u>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2019 год и 2018 год формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размерах 20 % и 10 % соответственно.

Сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(убытком) с учетом ставок по налогу на прибыль, применяемых Группой в отдельных юрисдикциях, представлена ниже.



**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За год, закончившийся			
	31 декабря 2019	%	31 декабря 2018	%
<b>Прибыль/убыток до налогообложения</b>	<b>(86 094)</b>	<b>100.0</b>	<b>(28 945)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	17 219	20.0	5 789	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(16 785)	(19.0)	(1 970)	(6.8)
Списание отложенного налогового актива	-	-	(14 920)	(51.5)
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	8 311	10.0	8 730	30.2
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	75 838	88.0	(7 099)	(24.5)
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>(1 511)</b>	<b>2.0</b>	<b>(9 469)</b>	<b>(32.7)</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 31 декабря 2019	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2018
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(56 588)	6	8 625	(65 207)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(57 942)	(18 154)		(39 788)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	50 775	16 603	35	34 137
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	337	34	42	296
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(63 413)</b>	<b>(1 511)</b>	<b>8 660</b>	<b>(70 562)</b>

С 1 января 2017 года в Российской Федерации вступили в действие новые правила по порядку использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в соответствии с которыми такие налоговые убытки не истекают по окончании десятилетнего периода после их признания и могут зачитываться при расчете налога на прибыль до их полного использования.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Новые правила также вводят ограничения на использование налоговых убытков в период с начала 2017 года до конца 2020 года в сумме, не превышающей 50 (пятьдесят) процентов налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий год.

Руководство считает, что у Группы в будущем будет достаточно налогооблагаемой прибыли для возмещения отложенных налоговых активов.

**17. Прочая кредиторская задолженность**

	<u>На 31 декабря 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	31 305	31 305
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	544 104	-
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	-	623 514
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	32 136	30 438
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	2 764	5 081
Прочая кредиторская задолженность	11 319	155
	<u><b>621 628</b></u>	<u><b>690 493</b></u>

Обязательства перед третьими лицами, выраженные в российских рублях и Евро, возникли на основании заключенных в предыдущем году договоров цессии в связи с приобретением прав требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» и отражены в составе долгосрочной задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года в размере 575 409 тыс. руб. и 31 305 тыс. руб. соответственно, а также в составе краткосрочной задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года в размере 623 514 тыс. руб.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 4.

**18. Финансовые доходы и расходы**

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2019</u>	<u>31 декабря 2018</u>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	13 045	18 163
Процентные расходы по займам полученным	(2 822)	(18 301)
Финансовый расход по аренде	(273)	-
<b>Чистый финансовый доход, признанный в прибылях и убытках</b>	<u><b>9 950</b></u>	<u><b>(138)</b></u>

**19. Операции со связанными сторонами**

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том,

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма. Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Вышестоящей материнской организацией, представляющей в открытом доступе консолидированную финансовую отчетность, является компания «Ескана» АД, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Болгария, владеющая 100% долей в капитале основного акционера Компании - ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ».

В настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 24 подлежат раскрытию в качестве операций со связанными сторонами операции с ключевым управленческим персоналом Группы.

*Вознаграждение ключевому управленческому персоналу*

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

К ключевому управленческому персоналу Группа относит генеральных директоров и иных лиц, наделенных полномочиями и ответственных за планирование и контроль деятельности Группы.

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы с учетом страховых взносов за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, составила 3 739 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года – 2 046 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

**20. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, требующие раскрытия информации в настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности отсутствуют, за исключением факта, изложенного ниже.

Согласно решению органа управления Компании, принятого Советом директоров 14 февраля 2020 года (Протокол № 46) и одобренного 6 марта 2020 года общим собранием владельцев биржевых облигаций (государственный регистрационный номер выпуска 4В02-01-15857-А от 25.12.2015), погашение номинальной стоимости облигаций приостанавливается на два года, начиная с даты завершения восьмого купонного периода (9 апреля 2020 года), также ставка по купонным периодам, начиная с 9 апреля 2020 года, устанавливается в размере 9.2 %. Данные изменения зарегистрированы ПАО «Московская биржа» 8 апреля 2020 года.

С февраля 2020 года правительство Российской Федерации ввело предупредительные меры против распространения коронавируса (COVID-19) в стране, включающие в себя выявление и помещение под карантин потенциальных и фактических носителей вируса, а также использования системы контроля находящихся на карантине из-за коронавируса людей. Эффект возможного воздействия коронавируса на будущие финансовые результаты и финансовое положение Группы неопределен и зависит от развития ситуации по распространению коронавируса и эффективности мер по борьбе с ним. В настоящее время Группа внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.