

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

Акционерам Публичного акционерного общества  
«Земля-Инвест»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «Земля-Инвест» (ОГРН 1021200758490, дом 30, ул. Пушкина, г Йошкар-Ола. Республика Марий Эл, 424000), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «Земля-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

**Отражение в учёте и отчётности операций по финансовым вложениям**

Операции по финансовым вложениям являются одними из значимых вопросов в деятельности ПАО «Земля-Инвест» в связи с существенностью суммы, соответственно адекватное отражение активов в виде акций при формировании показателей годовой бухгалтерской отчётности занимает ключевое место. В связи с этим, отражение финансовых вложений в отчётности (смотри раздел 1 и 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ПАО «Земля-Инвест») за 2022 год) являлось ключевым вопросом аудита.

- 3 Мы провели анализ учетной политики ПАО «Земля-Инвест» по отражению в учёте и отчётности активов в виде финансовых вложений.
- 3 Мы проанализировали условия договоров по финансовым вложениям. На выборочной основе мы сравнили даты возникновения активов с датой признания активов.
- 3 Мы провели выборочное инспектирование первичных документов по возникновению активов в виде финансовых вложений и на выборочной основе сверили данные этих первичных документов с информацией, содержащейся в регистрах бухгалтерского учёта.
- 3 Мы выполнили аудиторские процедуры в виде тестирования оценки и определения расчетной стоимости финансовых вложений
- 3 Мы выполнили аналитические процедуры по отражению в учёте и отчётности активов в виде финансовых вложений, которые предусматривали, среди прочего, изучение соответствующих финансовых вложений по месяцам или кварталам на предмет выявления необычных колебаний, сопоставление со сравнительной информацией за предыдущие периоды и с ожидаемыми результатами деятельности ПАО «Земля-Инвест».

**Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) ПАО «Земля-Инвест» за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, проводился другим аудитором – ООО «Аудиторская компания «Практика», который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной финансовой отчетности в аудиторском заключении от 31 марта 2022 года.

**Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ПАО «Земля-Инвест» за 2022 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой «Земля-Инвест» за 2022 год, как ожидается, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом ПАО «Земля-Инвест» за 2022 год мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны будем сообщить об этом факте лицам, ответственным за корпоративное управление.

### **Ответственность руководства и членов Наблюдательного совета аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 Наблюдательного совета несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (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 бухгалтерской (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:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 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 (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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Наблюдательного совета 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 Наблюдательному совету Общества, 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 Наблюдательному совету Общества, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (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.

ООО «АУДИТ СВТ»

Ильин Петр Иванович (ОРНЗ 22006186942)  
Лицо, уполномоченное Генеральным директором на подписание  
от имени аудиторской организации ООО «АУДИТ СВТ»

Ильин Петр Иванович (ОРНЗ 22006186942)  
Руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ СВТ»,  
ОГРН 1135027003220,  
140073, Московская обл., Люберецкий р-н, п. Томилино,  
мкр. Птицефабрика, дом 28, кв.325,  
член саморегулируемой организации аудиторов  
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»,  
ОРНЗ 12006128081

«31» марта 2023 года



**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2022 г.**

Организация ПАО "Земля-Инвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.  
Местонахождение (адрес) 424000, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, д. 30

Форма по ОКУД	КОДЫ 0710001		
Дата (число, месяц, год)	31	03	2023
По ОКПО	12910687		
ИНН по ОКВЭД 2	1215005177		
по ОКПФ/ОКФС	12247	16	
по ОКЕИ	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_

ИНН  
ОГРН/  
ОГРНИП

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 722	14 760	15 782
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	25 185	25 185	25 185
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	37 907	39 945	40 967
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	2	8	3
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 705	8 492	1 174
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	208 442	358 093	332 807
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 345	4 253	6 106
	Прочие оборотные активы	1260	132	35	338
	Итого по разделу II	1200	241 626	370 881	340 428
	<b>БАЛАНС</b>	1600	279 533	410 826	381 395

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ <sup>6</sup></b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	320	356	395
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>7</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	100	100	100
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	277 402	407 231	378 713
	Итого по разделу III	1300	277 902	407 767	379 288
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 325	2 752	1 800
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	306	307	307
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 631	3 059	2 107
	<b>БАЛАНС</b>	1700	279 533	410 826	381 395

Руководитель



Кузнецов С.В.

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2023 г.



## Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

**Отчет о финансовых результатах**  
за 2022 г.

Организация ПАО "Земля-Инвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	0710002	
По ОКПО	31	03 2023
ИНН	12910687	
по ОКВЭД 2	1215005177	
по ОКФС/ОКФС	68.20.2	
по ОКЕИ	12247	16
	384	

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	Выручка <sup>5</sup>	2110	52 184	91 220
	Себестоимость продаж	2120	( 5 931 )	( 48 321 )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	46 253	42 899
	Коммерческие расходы	2210	( 4 468 )	( 4 427 )
	Управленческие расходы	2220	( 21 964 )	( 20 471 )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 821	18 001
	Доходы от участия в других организациях	2310	19 104	22 556
	Проценты к получению	2320	3 329	2 737
	Проценты к уплате	2330	( - )	( - )
	Прочие доходы	2340	66 961	93 883
	переоценка финансовых вложений	2341	50 122	86 898
	реализация ОС	2342	16 676	6 985
	реализация ЦБ	2343	163	-
	Прочие расходы	2350	( 236 874 )	( 78 084 )
	переоценка финансовый вложений	2351	( 174 314 )	( 48 007 )
	выкуп собственных акций	2352	( 35 832 )	( 29 113 )
	реализация ОС	2353	( 1 521 )	( 497 )
	прочие	2354	( 516 )	( - )
	списание переоценки при реализации	2355	( 24 691 )	( - )
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(127 659)	59 093
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	( - )	( - )
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	(2 169)	(3 449)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(129 828)	55 644



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2022 г. <sup>3</sup>	За 2021 г. <sup>4</sup>
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>6</sup>	2500	(129 828)	55 644
руб.	<b>СПРАВОЧНО</b> Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	59	1
руб.	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	59	1

Руководитель



Кузнецов С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2022 г.



Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".



Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( 39 )	-	-	-	( 27 126 )	( 27 164 )
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	( 27 126 )	( 27 126 )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	( 39 )	-	-	x	-	( 39 )
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	x
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	3200	356	-	-	180	407 231	407 767
за 2022 г. <sup>3</sup>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	105 009	105 009
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	54 887	54 887
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	50 122	50 122
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	( 36 )	-	-	-	( 234 838 )	( 234 874 )
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	( 129 828 )	( 129 828 )
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	( 69 178 )	( 69 178 )
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	( 36 )	-	-	x	35 832	( 35 868 )
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	3300	320	-	-	180	277 402	277 902

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>	Изменения капитала за 2021 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>	3400	-	-	-	-
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	-	-	-	-
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
<b>другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:</b> (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2022 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2021 г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 2020 г. <sup>1</sup>
Чистые активы	3600	277902	407767	379288

Руководитель  Кузнецов С.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

"31" марта 2023 г.



Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.

Отчет о движении денежных средств  
за 2022 г.

Организация ПАО "Земля-Инвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Публичные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: тыс. руб.

		КОДЫ		
Форма по ОКУД		0710005		
Дата (число, месяц, год)		31	03	2023
По ОКПО		12910687		
ИНН		1215005177		
по ОКВЭД 2		68.20.2		
по ОКПОФ/ ОКФС		12247	16	
по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	27 588	9 961
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	27 588	9 961
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 29 698 )	( 14 005 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 6 627 )	( 6 440 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( 13 824 )	( 164 )
процентов по долговым обязательствам	4123	( - )	( - )
налога на прибыль организаций	4124	( - )	( - )
прочие	4125	( - )	( 19 )
прочие платежи	4129	( 9 247 )	( 7 382 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 110)	(4 044)

Наименование показателя	Код НИИ/ стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	56 889	31 232
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	19 104	8 676
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	37 785	22 556
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	( - )	( - )
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	( - )	( - )
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	( - )	( - )
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	( - )	( - )
прочие платежи	4229	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	56 889	31 232
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	180	111
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	-	-
прочие поступления	4319	180	111

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2022 г. <sup>1</sup>	За 2021 г. <sup>2</sup>
Платежи - всего	4320	( 35 867 )	( 29 152 )
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	( 35 867 )	( 29 152 )
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	( - )	( - )
прочие платежи	4329	( - )	( - )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(35 687)	(29 041)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	19 092	(1 853)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	4 253	6 106
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	23 345	4 253
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


  
(подпись)

Кузнецов С.В.

(расшифровка подписи)

" 31 " марта 2023 г.



Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И**  
**ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**ЗА 2022 ГОД.**

**1. Общие сведения о деятельности организации.**

Открытое акционерное общество «Инвестиционная компания «Земля-инвест» зарегистрировано 10 июля 1996 года Государственной регистрационной палатой РМЭ, свидетельство ГИ 129641. Его учредителями являются граждане Российской Федерации.

1. На дату регистрации уставной капитал составлял 719 108 рублей.
2. Решением Годового Общего собрания акционеров 26 января 2004 года произошло уменьшение уставного капитала до 650 000 рублей.
3. Решением Годового Общего собрания акционеров 23 мая 2016 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 600 000 рублей.
4. Решением Годового Общего собрания акционеров 5 мая 2017 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 541 000 рублей.
5. Решением Годового Общего собрания акционеров 21 мая 2018 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 487 000 рублей.
6. Решением Годового Общего собрания акционеров 20 мая 2019 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 438 500 рублей.
7. Решением Годового Общего собрания акционеров 18 мая 2020 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 395 000 рублей за счет выкупа 43500 штук собственных акций по 670 рублей за штуку.
8. Решением Годового Общего собрания акционеров 21 мая 2021 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 355 600 рублей за счет выкупа 39400 штук собственных акций по 740 рублей за штуку.
9. Решением Годового Общего собрания акционеров 17 июня 2022 года было принято решение об уменьшении уставного капитала до 320 100 рублей за счет выкупа 35500 штук собственных акций по 1011 рублей за штуку.

Номинальная стоимость одной акции – 1 рубль. Количество акций на 31 декабря 2022 года – 320 100 шт. Уставной капитал оплачен полностью.

На основании протокола общего собрания акционеров № 24 от 23 мая 2016 года общество переименовано в Публичное акционерное общество «Земля-инвест», о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 29 сентября 2016 года за номером 2161215207503.

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Полное наименование юридического лица - Публичное акционерное общество «Земля-инвест».

Сокращенное наименование юридического лица - ПАО «Земля-инвест».

Юридический и фактический адрес совпадают – 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина, 30.

Аудиторская фирма - Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ СВТ», зарегистрированное за ОРНЗ № 1135027003220.

На конец отчетного периода в организации работали 13 человек.

Исполнительным органом организации является директор, к компетенции которого относятся все вопросы руководства текущей деятельностью организации, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров и наблюдательного совета организации.

Основными видами деятельности организации являются: сдача имущества в аренду, операции с ценными бумагами.

Потребителями услуг организации являются инвесторы – юридические и физические лица, так как одним из видов деятельности является инвестиционная деятельность, а также индивидуальные предприниматели и торговые коммерческие организации, которые арендуют, принадлежащие организации на праве собственности.

Возможными негативными факторами, способными повлиять на деятельность организации, являются:

- кризис на внутренних финансовых рынках;
- падение котировок ценных бумаг российских эмитентов;
- экономическая нестабильность;
- нестабильность банковской системы.

Обособленных подразделений организация не имеет.

Организация имеет в собственности 4 объекта недвижимости, которые сдаются в операционную аренду. Офис организации находится в собственном помещении на улице Пушкина 30.

Характеристика платежеспособности:

1. Сумма денежных средств и денежных эквивалентов организации на 1 января 2023 года составляет 23 345 тыс. руб.

2. По результатам 2022 года Общество получило прибыль от текущей деятельности в размере 19 055 тыс. руб.

3. Просроченной дебиторской и кредиторской задолженности на 1 января 2023 года Общество не имело.

4. Налоги в бюджет в течение 2022 года перечислялись в установленные сроки.

5. В 2022 году заемными средствами организация не пользовалась.

Официальные рыночные котировки на биржах акции эмитента не имеют. Торговля ценными бумагами эмитента осуществляется на внебиржевом вторичном рынке.

По состоянию на 1 января 2023 года размер чистых активов Общества составил 277 902 тыс. руб. Чистые активы на одну акцию составляют 868,17 рублей.

## **2. Основные элементы учетной политики.**

1. Бухгалтерская отчетность составляется в соответствии с ФЗ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ. С 1 января 2008 года организация применяет упрощенную систему налогообложения. (Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 6005 от 16 ноября 2007 года выданное ИФНС по г. Йошкар - Оле). Объектом налогообложения являются доходы.
2. По объектам основных средств, применяется линейный метод начисления амортизации. Амортизация начислялась по основным средствам из группы – здания (срок эксплуатации свыше 30 лет) и группы машины и оборудование (срок эксплуатации от 3 до 5 лет)
3. По объектам основных средств переоценка не производится.
4. Финансовые вложения учитываются по рыночной стоимости. В бухгалтерском учете отражаются как долгосрочные и краткосрочные, в зависимости от сроков вложения. Долгосрочные финансовые вложения в балансе — это вложения на срок свыше года, а краткосрочные менее года.
5. Переоценка финансовых вложений, обращающихся на рынке ценных бумаг, проводится по состоянию на конец каждого квартала. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на счет учета капитала.
6. Общество ведет отдельный учет доходов и расходов деятельности по сдаче имущества в аренду, по операциям с ценными бумагами и др. на основе субсчетов и аналитической информации действующего Плана счетов бухгалтерского учета.
7. Доходами от обычных видов деятельности (выручкой) Общества являются: доходы от сдачи имущества в операционную аренду; доходы от реализации ценных бумаг.

8. Учет затрат по основной деятельности ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца и полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи», без распределения по видам деятельности.
9. Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду накапливаются в течение месяца по дебету счета 44 «Издержки обращения» и списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи».
10. Для составления годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год применялись формы: «Бухгалтерский баланс», «Отчет о финансовых результатах», «Отчет об изменениях капитала», «Отчет о движении денежных средств», Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год.

### **3. Пояснения к отдельным статьям бухгалтерской отчетности.**

Пояснение структуры поступлений от текущей деятельности в «Отчете о прибылях и убытках» (стр. 2110).

Таблица 1

Структура поступлений	2021		2022	
	Тыс. руб.	Уд. вес, %	тыс. руб.	Уд. вес, %
Сдача имущества в аренду	7 715	8,5	8 049	16
Реализация ценных бумаг	81 254	89,0	41 382	79
Возмещение затрат	2 251	2,5	2 753	5
<b>Итого по строке 2110</b>	<b>91 220</b>	<b>100</b>	<b>52 184</b>	<b>100</b>

Наибольший удельный вес поступлений организации за 2021 и 2022 годы составляют поступления от деятельности на рынке ценных бумаг через профессионального участника рынка ценных бумаг – 89 и 79 %%% соответственно (Таблица 1). Основные источники будущих доходов в 2023 году предполагается оставить прежними. Изменение профиля деятельности в ближайших планах организации отсутствуют.

Чистая прибыль (разводненная) от текущей деятельности на одну акцию составила 59 рубль.

### **4. Информация о связанных сторонах.**

Связанные стороны:

п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество физического лица	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной, должность
1.	Астафьев Александр Павлович	Член Наблюдательного Совета
2.	Видягин Сергей Леонидович	Член Наблюдательного Совета
3.	Гладущик Оксана Тарасовна	Член Наблюдательного Совета
4.	Кудрявцев Вячеслав Александрович	Член Наблюдательного Совета
5.	Кузнецов Сергей Витальевич	Член Наблюдательного Совета, директор, бенефициар
6.	Черепанов Николай Викторович	Член Наблюдательного Совета
7.	Кучера Ирина Николаевна	Член Наблюдательного Совета
8.	ООО «Инвестиционный капитал»	100 % паев принадлежат ОАО «Земля-инвест»

## 5. Операции со связанными сторонами

В 2022 году ОАО «Земля-инвест» сдавало в аренду ООО «Инвестиционный капитал» помещение под офис по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Пушкина 30 площадью 15,9 кв.м. Доход составил – 191 835 рублей. Просроченная задолженность по расчетам на 31 декабря 2022 года – отсутствует.

Краткосрочное вознаграждение исполнительному органу за 2022 год составило – 1254,3 тыс. руб. Другие вознаграждения отсутствуют.

## 6. События после отчетной даты.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару и США и евро.

Данные события могут повлиять на деятельность общества. В настоящее время общество производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества. После открытия торгов акциями всеми российскими компаниями на московской бирже, можно сделать вывод, что угрозы работе Общества нет.

31 марта 2023 года

Директор  Кузнецов С.В.

Гл. бухгалтер  Галушик О.Т.

