

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

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2020г. за 2019г.	61 61	(61) (61)	- -	- -	- -	61 61	(61) (61)
в том числе:									
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101 5111	за 2020г. за 2019г.	61 61	(61) (61)	- -	- -	- -	61 61	(61) (61)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
		-	-	-
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	1	1	1
в том числе:				
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5131	1	1	1

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-	
	5170	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-	
	5171	за 2019г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-	
	5190	за 2019г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-	
	5191	за 2019г.	-	-	-	-	



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Волкова Ольга  
 Владимировна  
 (расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	93 318	28 540	-	(33 437)	88 421
	5250	за 2019г.	62 966	89 024	-	(58 672)	93 318
в том числе:							
Лифтовое оборудование KONE	5241	за 2020г.	186	-	-	-	186
	5251	за 2019г.	186	-	-	-	186
Реконструкция здания Краснопролетарская д.4(общ.пл. 36116,4 кв.м., в т.ч помещений в нем)	5242	за 2020г.	6 505	22 375	-	(28 880)	-
	5252	за 2019г.	-	6 505	-	-	6 505
Реконструкция БЦ "Эрмитаж Плаза" ( общ.пл. 40216 кв. м.)	5243	за 2020г.	86 627	1 608	-	-	88 235
	5253	за 2019г.	62 780	23 847	-	-	86 627
Модернизация системы СКУД	5244	за 2020г.	-	1 026	-	(1 026)	-
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-
Модернизация системы СОТ	5245	за 2020г.	-	87	-	(87)	-
	5255	за 2019г.	-	-	-	-	-
Система усиления GSM сигнала и мобильного интернета на подземном паркинге	5246	за 2020г.	-	283	-	(283)	-
	5256	за 2019г.	-	-	-	-	-
Фасадная вывеска "HERMITAGE PLAZA"	5247	за 2020г.	-	158	-	(158)	-
	5257	за 2019г.	-	-	-	-	-
Модернизация Здание (ул. Краснопролетарская, д.4)	5248	за 2020г.	-	906	-	(906)	-
	5258	за 2019г.	-	1 795	-	(1 795)	-
Диван 3-х местный мо. Мадрид 1810*700*720, отделка экокожа, цвет черный, ножки- металл	5249	за 2020г.	-	113	-	(113)	-
	5259	за 2019г.	-	-	-	-	-
Диван 2-х местный мо. Мадрид 1810*700*720, отделка экокожа, цвет черный, ножки- металл		за 2020г.	-	50	-	(50)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн угловая 2000*2810*750 мм		за 2020г.	-	481	-	(481)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн угловая 1900*1700*750 мм		за 2020г.	-	346	-	(346)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Стойка ресепшн угловая 1900*2830*750 мм		за 2020г.	-	476	-	(476)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Компактная воздушно-тепловая завеса КЭВ-18П604Е		за 2020г.	-	162	-	(162)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Бесконтактный аппарат для дезинфекции рук напольный "Биостоп Turbo"		за 2020г.	-	204	-	(204)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Кресло Voort midnight.Обивка экокожа, цвет черный		за 2020г.	-	169	-	(169)	-
		за 2019г.	-	-	-	-	-
Композиция: Заммокуллас иск., Н90см в вазон		за 2020г.	-	96	-	(96)	-



EVA Диван 2 мест. кожа, металл	за 2019г.	-	48	(48)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
LEGNО Брифинг-приставка	за 2019г.	-	44	(44)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
LEGNО Приставка подкатная	за 2019г.	-	47	(47)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
LEGNО Греденция 4 Двери	за 2019г.	-	50	(50)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
FIOTTO Диван 2-местный	за 2019г.	-	79	(79)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
VISPO Кресло, кожа+из черн	за 2019г.	-	231	(231)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
ROLA Стол для переговоров 240 хром	за 2019г.	-	350	(350)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
ELEGANCE Metal Кресло кожа	за 2019г.	-	64	(64)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
PALLADIO Диван 3 местный	за 2019г.	-	470	(470)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
EXE Шкаф комби х2 с гардеробом	за 2019г.	-	243	(243)	-
	за 2020г.	-	-	-	-
	за 2019г.	-	130	(130)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	30 892	29 835
в том числе:			
Здание 35 639,70 кв.м.(ул. Краснопролетарская, д.4)	5261	29 786	1 795
Цифровая IP система охранного телевидения (СОТ)	5262	86	-
Система контроля и управление доступом (СКУД)	5263	1 020	-
Здание(ул. Краснопролетарская, д. 2/4, стр.13)	5264	-	28 040
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	6 407 059	4 271 494	5 231 407
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	583 621	968 357	650 355
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Волкова Ольга  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	1 511 710	-	-	-	-	-	-	-	1 511 710	-
	5311	за 2019г.	1 511 710	-	-	-	-	-	-	-	1 511 710	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020г.	1 511 710	-	-	-	-	-	-	-	1 511 710	-
	5310	за 2019г.	1 511 710	-	-	-	-	-	-	-	1 511 710	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  (подпись)  
 Волкова Ольга Владимировна (расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



**Волкова Ольга  
Владимировна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

9 марта 2021 г.



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	273	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	273	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	116 442	168 698	-	-	-	-	-	285 140	
	5571	за 2019г.	769 534	53 033	-	(706 125)	-	-	-	116 442	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2019г.	262 572	-	(262 572)	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2020г.	116 442	168 698	-	-	-	-	-	285 140	
	5574	за 2019г.	506 962	53 033	(443 553)	-	-	-	-	116 442	
	5555	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	363 706	97 458	602	(144 604)	(2)	-	-	317 160	
	5580	за 2019г.	724 598	299 081	5 432	(665 405)	-	-	-	363 706	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	24 701	4 360	-	(15 408)	-	-	-	13 653	
	5581	за 2019г.	30 449	16 497	-	(22 245)	-	-	-	24 701	
авансы полученные	5562	за 2020г.	158 967	80 481	-	(9 224)	-	-	-	230 224	
	5582	за 2019г.	510 817	158 190	-	(510 040)	-	-	-	158 967	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	62 229	12 495	-	(1 596)	-	-	-	73 128	
	5583	за 2019г.	179 540	5 884	-	(123 195)	-	-	-	62 229	
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2020г.	76 816	82	602	(77 500)	-	-	-	-	
	5585	за 2019г.	1 554	77 602	5 432	(7 772)	-	-	-	76 816	
прочая	5566	за 2020г.	40 993	40	-	(40 876)	(2)	-	-	155	
	5586	за 2019г.	2 238	40 908	-	(2 153)	-	-	-	40 993	
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-	
Итого	5550	за 2020г.	480 148	266 156	602	(144 604)	(2)	X	X	602 300	
	5570	за 2019г.	1 494 132	352 114	5 432	(1 371 530)	-	X	X	480 148	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Волкова Ольга Владимировна (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	4 004	9 618
Расходы на оплату труда	5620	841	817
Отчисления на социальные нужды	5630	264	261
Амортизация	5640	77 929	71 256
Прочие затраты	5650	269 601	257 393
Итого по элементам	5660	352 639	339 345
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	352 639	339 345

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



**Волкова Ольга Владимировна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

9 марта 2021 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	50	61	(50)	-	61
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Волкова Ольга  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

9 марта 2021 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	1 912	1 591	694 706
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	7 872 118
	5811	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Волкова Ольга  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

9 марта 2021 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.
		На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
в том числе:				
	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
	5911	-	-	-
	5921	-	-	-



Волкова Ольга  
Владимировна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

9 марта 2021 г.

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
АО «Тизприбор» за 2020 г.**

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Полное фирменное наименование общества: Акционерное Общество «Тизприбор» (далее Общество)  
Сокращенное фирменное наименование юридического лица: АО «Тизприбор»  
Адрес (местонахождение) юридического лица: 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.4  
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7707027024  
Код причины постановки на учет (КПП): 770701001

Органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Общества.  
Генеральный директор Общества на отчетную дату: Волкова Ольга Владимировна  
Главный бухгалтер Общества на отчетную дату: Волкова Ольга Владимировна

Аудитор Общества: ООО "Ту Кэпиталз консалтинг групп" ОГРН 1097746252119

Изменения и дополнения в устав Общества утверждены Решением Внеочередного общего собрания акционеров от « 22» января 2020 года (Протокол №1 от «27» января 2020 г.) и « 12» мая 2020 года зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ГРН 2207704395490

Акционеры Общества:  
-Компания КЭПИТАЛ ЭСТЕЙТ ГРУП (К.Э.Г.) ЛИМИТЕД/ CAPITAL ESTATE GROUP (С.Е.Г.) LIMITED – владеет 1 849 685 акциями, что составляет 99,98 % от Уставного капитала.

Акции в количестве 315 штук, что составляет 0,02 % Уставного капитала, принадлежат физическим лицам.

Количество акций всего: 1 850 000 штук, в т.ч.:  
Акция обыкновенная именная (номер гос. регистрации 1-02-26319-Н) -1 849 136 штук  
Акция привилегированная именная ( номер гос. регистрации 2-02-26319-Н) -864 штуки  
Номинальная цена акции:4,75 руб.

Размер уставного капитала: 8 787 500 рублей, сформирован и внесен полностью.

Среднесписочная численность работающих в Обществе: 1 человек

Основным видом деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)

**II. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ**

**2.1. Связанные стороны ( в т.ч. бенефициарный владелец)**

Наименование/Ф.И.О	Характер отношений, наименование должности (для основного управленческого персонала)

Волкова Ольга Владимировна	Генеральный директор
Компания КЭПИТАЛ ЭСТЕЙТ ГРУП (К.Э.Г.) ЛИМИТЕД/ CAPITAL ESTATE GROUP (С.Е.Г.) LIMITED	Общество контролируется юридическим лицом (имеет в силу своего участия 99,98% общего количества голосов, приходящихся на голосующие доли, составляющие уставный капитал Общества)
Общество с ограниченной ответственностью «ТП Инвест»	Общество контролирует юридическое лицо. Размер доли прямого участия- 100%.
Компания Праймари Тиз Лимитед PRIMARI TIZ LIMITED	Общество контролирует юридическое лицо. Размер доли косвенного участия-100%

По состоянию на 31.12.2020 более 75% акций Акционерного общества «Тизприбор» принадлежит компании с ограниченной ответственностью Capital Estate Group (С.Е.Г.) Limited (КЭПИТАЛ ЭСТЕЙТ ГРУП (К.Э.Г.) ЛИМИТЕД), зарегистрированной в соответствии с законодательством Республики Кипр, регистрационный номер HE 314642, которая, в свою очередь, более чем на 75% принадлежит компании с ограниченной ответственностью EPH European Property Holdings Ltd (Ипизйч Юропиан Проперти Холдингс Лимитед ), зарегистрированной в соответствии с законодательством Британских Виргинских островов , регистрационный номер HE 324915. Акции компании EPH European Property Holdings Ltd (Ипизйч Юропиан Проперти Холдингс Лимитед ) прошли процедуру листинга на швейцарской бирже SIX Swiss Exchange: Swiss Security Number: 1673866, ISIN номер акций: VGG 290991014, что подтверждается информацией, размещенной в открытом доступе на сайте швейцарской биржи, в связи с чем обязанность по установлению бенефициарных владельцев, предусмотренная пунктом 1 ст. 6.1 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" на данную компанию не распространяется (п.2 ст.7 Закона).

## 2.2. Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2020 г.			Данные за 2019 г.		
		Объем операции (тыс. руб).	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2020 г.	Объем операции (тыс. руб.)	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2019 г.
<b>1. Дочерние общества</b> (раскрывается информация по операциям с дочерними обществами, в которых Общество владеет непосредственно или через другие организации более чем 50% общего количества голосов)							
Общество с ограниченной ответственностью «ТП Инвест»	Вклад в имущество Общества, на пополнение чистых активов	150	Согл. Решения единственного участника от 30.01.2020 г.	0	-	-	-
Компания Праймари Тиз Лимитед PRIMARI TIZ LIMITED	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Головная компания</b> (раскрывается информация по операциям с головной компанией, в отношении которой Общество является дочерним)							
-Компания КЭПИТАЛ ЭСТЕЙТ ГРУП (К.Э.Г.) ЛИМИТЕД/ CAPITAL ESTATE GROUP (С.Е.Г.) LIMITED	1.Распределение годовых дивидендов	899 835	Согл. протокола общего собрания акционеров	0	699 865	Согл. протокола общего собрания акционеров	0
	2.Возврат займа б/ н от 02.06.2015	0		0	242 955	Согл. условиям договора займа	0

	3. Выплата процентов по договору займа б/н от 02.06.2015	0		0	6 316	от 02.06.2015 . Согл. условиям договора займа от 02.06.2015 .	0
	4. Получение займа по договору б/н от 24.09.2019 г.	0		0	77 452	Согл. условиям договора займа от 24.09.2019	76 274
	5. Выплата процентов по договору займа б/н от 24.09.2019	1 136	Согл. условиям договора займа от 24.09.2019	0	0	Согл. условиям договора займа от 24.09.2019	542
	6. Выдача займа по договору б/н от 31.05.2019 г.	0		0	652 984	Согл. условиям договора займа от 31.05.2019	0
	7. Получение процентов по договору займа б/н от 31.05.2019 г.	0		0	8 170	Согл. условиям договора займа от 31.05.2019	0
	8. Погашение займа по договору б/н от 31.05.2019 г.	0		0	652 984	Согл. условиям договора займа от 31.05.2019	0
	9. Погашение займа по договору б/н от 24.09.2019	75 648	Согл. условиям договора займа от 24.09.2019	0	0		0
	10. Выдача займа по договору б/н от 15.04.2020 г.	130 675	Согл. условиям договора займа от 15.04.2020	0	0		0
	11. Погашение займа по договору б/н от 15.04.2020	130 675	Согл. условиям договора займа от 15.04.2020	0	0		0
	12. Получение процентов по договору займа б/н от 15.04.2020 г.	3 104	Согл. условиям договора займа от 15.04.2020		0		0

По расчетам со связанными сторонами резервы по сомнительным долгам не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не было.

### 2.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период ( тыс. руб)	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года ( тыс. руб).
<b>краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:</b>	983	754
оплата труда;	705	692
премии;	0	0
отчисления с оплаты труда;	231	231
ежегодный оплачиваемый отпуск;	47	62

## III. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

### 3.1. Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

### 3.2. Учёт и оценка нематериальных активов

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к учету. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом. Общество не переоценивает и не обесценивает нематериальные активы.

### 3.3. Учёт и оценка основных средств

Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 40 000 руб. Основные средства стоимостью менее 40 000 руб. отражены в составе материально-производственных запасов. К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования. Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом на основе паспорта объекта, иных технических документов, либо на основании оценки технических служб Общества в соответствии с внутренними документами Общества. Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают. В соответствии с учетной политикой Общество производит ежегодную переоценку группы однородных объектов основных средств группы «Здания» по текущей (восстановительной) стоимости. Переоценка проводится в случае существенного отклонения текущей (восстановительной) стоимости объектов основных средств от их рыночной стоимости.

Уровень существенности устанавливается в размере 10% процентов от текущей (восстановительной) стоимости объекта основных средств.

Арендные основные средства, за исключением земельных участков, в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при ее отсутствии - по общей сумме арендных платежей, определенных договором.

Арендные земельные участки в учете и отчетности отражаются по кадастровой стоимости.

#### **3.4. Учет материально-производственных запасов и готовой продукции**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

#### **3.5. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы**

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается по методу начисления и отражается в отчетности без НДС.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- арендная плата по заключенным договорам аренды недвижимого имущества.

К числу прочих доходов и расходов относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности.

#### **3.6. Учет и распределение расходов на продажу и общехозяйственных расходов**

Расходы на продажу (коммерческие расходы) учитываются в себестоимости проданных товаров, продукции и в конце месяца списываются полностью на результат финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Общехозяйственные расходы списываются в полном размере ежемесячно на счет «Продажи».

#### **3.7. Финансовые вложения**

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений. Дополнительные затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в учете и отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются по фактическим затратам на приобретение.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, применяется первоначальная стоимость каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится ежегодно по состоянию на последнее число года.

#### **3.8. Денежные средства и денежные эквиваленты**

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества, высоколиквидные векселя Сбербанка РФ.

#### **3.9. Оценочные резервы и оценочные обязательства**

3.9.1. Обществом формируются следующие виды оценочных резервов:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам не создается по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций, по долгам аффилированных лиц, если платежеспособность должника не может быть поставлена под сомнение, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачёт в одностороннем порядке.

3.9.2. Обществом отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату и включает в себя начисляемые в связи с оплатой отпусков страховые взносы.

### **3.10. Учет расчетов по налогу на прибыль**

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражена свернуто.

## **IV. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **4.1 В учетную политику на 2020 год внесены следующие изменения:**

Изменения в раздел 8 «Расчеты по налогу на прибыль» в соотв. с приказом Минфина РФ от 20.11.2018 N 236н "О внесении изменений в Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное приказом Минфина РФ от 19.11.2002 N 114н.

С 01.01.2020 г. учет ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц, реализованном автоматизированной системой учета «1С:Бухгалтерии 8.3». Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Обществом произведена переквалификация постоянных разниц во временные в связи с новым порядком учета расчетов по налогу на прибыль в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль».

При составлении бухгалтерской отчетности в Бухгалтерском балансе Общество отражает сальдированную (свернутую) сумму отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств.

<b>Редакция УП на 2019 год</b>	<b>Редакция УП на 2020 год</b>
Учетная политика, утв. Приказом №1 от 30.12.2011 г. (с измен. и доп. утв. Приказом № 5-УП от 29.12.2018 г.)	Учетная политика, утв. Приказом №1 от 30.12.2011 г. (с измен. и доп. утв. Приказом № 6-УП от 30.12.2019 г.)

В виду существенности значения приведенных изменений в учетной политике при составлении бухгалтерской отчетности за 2020 год необходимые корректировки бухгалтерской отчетности сделаны с учетом требований ретроспективного подхода.

**Ретроспективный пересчет в отношении сравнительных показателей начиная с того предшествующего отчетного периода, представленного в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный год, в связи с внесением изменений в учетную политику:**

тыс. руб.

Показатель	Форма бухгалтерской отчетности	Данные предыдущей бухгалтерской отчетности (тыс. руб)	Дата/периода, подлежащие корректировке в бухгалтерской отчетности за текущий период	Сумма корректировки (тыс. руб)	Причины/пояснения внесения корректировок	Данные в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный период с учетом корректировки (тыс. руб)
Отложенные налоговые активы	ББ	18 263	31.12.2018	-18 263	В результате сальдированного отражения на сумму ОНА уменьшена величина ОНО	0
	ББ	17 912	31.12.2019	-17 912	В результате сальдированного отражения на сумму ОНА уменьшена величина ОНО	0
Переоценка внеоборотных активов	ББ	5 005 311	31.12.2018	-1 001 062	Отражено доначисление ОНО, не влияющее на налог отчетного периода, при дооценке основных средств, проведенной до 31.12.2018, соответствующее величине 5 005 311 580,27 * 20%	4 004 249
	ББ	5 005 311	31.12.2019	-1 001 062	Отражено доначисление ОНО, не влияющее на налог отчетного периода, при дооценке основных средств, проведенной до 31.12.2018, соответствующее величине 5 005 311 580,27 * 20%	4 004 249
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	ББ	1 997 080	31.12.2018	42 630	При переквалификации постоянных разниц во временные по переоценке ОС Организацией скорректирован показатель нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2018 на сумму ранее начисленных постоянных разниц за период до 31.12.2018	2 039 710
	ББ	2 552 413	31.12.2019	53 833	При переквалификации постоянных разниц во временные по переоценке ОС Организацией скорректирован показатель нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2019 на сумму ранее начисленных постоянных разниц за период до 31.12.2019	2 606 246
Отложенные налоговые обязательства	ББ	41 204	31.12.2018	958 432	При переквалификации постоянных разниц во временные по ОС организацией доначислен ОНО, соответствующее величине 4 792 158 446,35 * 20%	981 373

				-18 263	В результате сальдированного отражения на сумму ОНА уменьшена величина ОНО	
			итого на 31.12.2018	940 169		
	ББ	46 679	31.12.2019	947 229	При переквалификации постоянных разниц во временные по ОС организацией доначислен ОНО, соответствующее величине 4 736 145 863,47 * 20%	975 996
				-17 912	В результате сальдированного отражения на сумму ОНА уменьшена величина ОНО	
			итого на 31.12.2019	929 317		
Налог на прибыль	ОФР	-255 506	2019	11 203	Пересчет показателя в результате изменения показателя "Отложенный налог на прибыль"	-244 303
Отложенный налог на прибыль	ОФР	-5 826	2019	11 203	Доначислено погашение ОНО за 2019 год при переквалификации постоянных разниц во временные по ОС, соответствующее величине 56 012 582,88 * 20%	5 377
Чистая прибыль (убыток)	ОФР	1 255 318	2019	11 203	Пересчет показателя в результате изменения показателя "Отложенный налог на прибыль"	1 266 521

Информация о корректировках соответствующих сравнительных данных Отчета об изменениях капитала за 2020 год отражена в Разделе 2 "Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок".

Данные корректировки также повлекли изменения величины "Чистые активы"

Чистые активы	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Данные предыдущей бухгалтерской отчетности	x	7 568 374	7 013 041
Сумма корректировки	x	-947 229	-958 432
Данные в бухгалтерской отчетности за текущий отчетный период с учетом корректировки	7 455 050	6 621 145	6 054 609

#### 4.2. Изменения учетной политики на следующий отчетный период

В учетную политику Общества для целей бухгалтерского учета на 2021 год внесены следующие изменения:

Изменения в раздел 4 "Сырье и материалы", в соотв. с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Редакция УП на 2020 год	Редакция УП на 2021 год
Учетная политика, утв. Приказом №1 от 30.12.2011 г. (с измен. и доп. утв. Приказом № 6-УП от 30.12.2019 г.)	Учетная политика, утв. Приказом №1 от 30.12.2011 г. (с измен. и доп. утв. Приказом № 7-УП от 31.12.2020 г.)

ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, применяется только к фактам хозяйственной жизни, которые имеют место после 01.01.2021 года (без ретроспективного пересчета показателей прошлых лет).

## **V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### ***5.1. Нематериальные активы***

Наличие и движение нематериальных активов отражено в Пояснениях 1.1-1.5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Изменения способов определения амортизации нематериальных активов не производилось. Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования в Обществе отсутствуют.

### ***5.2. Основные средства***

Наличие и движение основных средств отражено в Пояснениях 2.1, 2.3, 2.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Существенных изменений в составе основных средств за 2020 год не было.

Объекты основных средств, не подлежащие амортизации, отсутствуют.

Срок полезного использования Помещения пл.332,4 кв. м. ( ул. Краснопролетарская , д. 4) -1152 мес.;  
Срок полезного использования Помещения пл.144,3 кв. м. ( ул. Краснопролетарская , д. 4) -1152 мес.;  
Срок полезного использования Здания пл. 35 639,70 кв. м. ( ул. Краснопролетарская , д. 4) -1152 мес.;  
Срок полезного использования Здания пл. 4 099,6 кв. м. (ул. Краснопролетарская , д. 2/4, стр. 13) -1164 мес.

### ***5.3. Незавершенные капитальные вложения***

Наличие и движение объектов незавершенных капитальных вложений отражено в Пояснении 2.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Незавершенные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов и доходных вложений в материальные ценности.

### ***5.4. Долгосрочные финансовые вложения***

Информация о наличии, движении, корректировках оценки долгосрочных финансовых вложений отражена в Пояснениях 3.1, 3.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Долгосрочные финансовые вложения Общества включают в себя долевые ценные бумаги (акции). По состоянию на 31.12.20 г. Общество имеет долю в уставном капитале ООО «ТП Инвест» . Доля в уставном капитале дочерних обществ представлена в разделе II настоящих Пояснений.

В отчетном периоде Обществом не осуществлялись операции, связанные с поступлением/выбытием долгосрочных финансовых вложений.

По долговым ценным бумагам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не производился.

### ***5.5. Запасы***

Информация о наличии и движении материально-производственных запасов отражена в Пояснениях 4.1, 4.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в Обществе не было материально-производственных запасов, находящихся в пути или переданных в залог.

### ***5.6. Расходы будущих периодов***

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно

в течение периодов, к которым они относятся. Расходы будущих периодов, относящиеся к периодам, начинающимся после окончания года, следующего за отчетным, отражены в бухгалтерском балансе по статье «Запасы».

### 5.7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.1, 5.2 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений в составе дебиторской задолженности за 2020 год не произошло.

По состоянию на 31.12.2020 в Обществе числится просроченная дебиторская задолженность в размере 273 тыс. руб.

В разделе 1 "Внеоборотные активы" бухгалтерского баланса отражены суммы авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., выданных в связи с приобретением (строительством, созданием) внеоборотных активов.

### 5.8. Заемные средства

Срок погашения займа б/н от 24.09.2019 г. : 17.02.2020 г.

Сумма затрат по займу б/н от 24.09.2019 г. : всего 602 тыс. руб., в т.ч.: включенная в прочие расходы 602 тыс. руб.

Доходов от временного использования средств полученного займа в качестве краткосрочных финансовых вложений, в том числе учтенных при уменьшении расходов по займам, связанных с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, не было.

### 5.9. Кредиторская задолженность.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности отражена в Пояснениях 5.3, 5.4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1520 "Кредиторская задолженность" отражены суммы авансов полученных за минусом суммы НДС, подлежащей уплате в бюджет.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности за 2020 год не произошло.

### 5.10. Налоги.

За 2020 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 235 517 тыс. руб. (за 2019 год 231 528 тыс. руб., за 2018 год 304 403 тыс. руб.).

За 2020 год начислен налог на имущество в сумме 86 686 тыс. руб. (за 2019 год 81 587 тыс. руб., за 2018 год 69 532 тыс. руб.).

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2020 год составила 901 666 тыс. руб. (за 2019 год 1 248 399 тыс. руб., за 2018 год 1 523 137 тыс. руб.), текущий налог на прибыль начислен в размере 180 333 тыс. руб. (за 2019 год 249 680 тыс. руб., за 2018 год 304 627 тыс. руб.).

### 5.11. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль в 2020 г.:

Наименование	Возникло		Погашено	
	Сумма разницы (тыс. руб)	ОНА/ОНО (тыс. руб.)	Сумма разницы ( тыс. руб.)	ОНА/ОНО (тыс. руб.)
<b>Вычитаемые временные разницы:</b>				
- по оценочным обязательствам	61	12	50	10

- по резерву по сомнительным долгам	273	55	0	0
- по расходам будущих периодов (убыток от продажи основных средств)	0	0	1737	347
<b>Налогооблагаемые временные разницы:</b>				
- по амортизируемому имуществу	25 784	5 157	5 126	1 025
- результат от переоценки основных средств в 2020 году	1 292 084	258 416		
- по другим основаниям (пересчет в связи с переквалификацией постоянных разниц во временные по переоценке основных средств до 01.01.2020 г. , в связи с новым порядком учета расчетов по налогу на прибыль ( балансовый метод)	5 005 312	1 001 062	317 089	63 418

Признание ОНА в отчетном периоде связано с :

- начислением в бухгалтерском учете резерва по сомнительным долгам ;
- оценочного обязательства по отпускам.

Уменьшение (погашение) ОНА в отчетном периоде произошло по мере признания в налоговом учете убытка от продажи основных средств .

Признание ОНО в отчетном периоде связано :

- с превышением сумм амортизации, которые были учтены при определении налоговой базы по налогу на прибыль, над суммами амортизации, сформировавшими бухгалтерскую прибыль;
- использованием права на амортизационную премию;
- при переквалификации постоянных разниц во временные по переоценке ОС в связи с новым порядком учета расчетов по налогу на прибыль ( балансовый метод) , в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано :

- с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшившими налоговую базу по налогу на прибыль;
- при переквалификации постоянных разниц во временные по переоценке ОС в связи с новым порядком учета расчетов по налогу на прибыль ( балансовый метод) , в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Отложенный налог на прибыль – 5 163 тыс. руб.

Применяемая ставка налога на прибыль – 20%

Условный расход по налогу на прибыль в 2020 г.- 175 079 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход - 91 тыс. руб.

### 5.12. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности Общества за 2020 год представлена в таблице:

Виды доходов по обычным видам деятельности	2020 г .( тыс. руб.)	2019 г. (тыс. руб.)
Арендная плата за арендованное имущество	1 177 984	1 789 910

Вознаграждения за предоставление услуг связи арендаторам операторами услуг связи, агентские вознаграждения за организацию выполнения работ по пректированию , перепланировки, переоборудованию , ремонту, отделки помещений и осуществление координации работ	4 377	294
Компенсация расходов арендодателя за устранение ненадлежащего состояния арендуемых помещений, за обмен по БОМА	192	15 441
Услуги по размещению оборудования (банкоматы, электросетевое оборудование, антенн. оборудование)	985	992
Услуги по организации технического обслуживания систем пожарной безопасности	1 069	258
Услуги по регистрации договоров аренды,	244	0
<b>Итого</b>	<b>1 184 851</b>	<b>1 806 895</b>

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2020 год по статьям затрат представлена в таблице:

<b>Виды расходов по обычным видам деятельности</b>	<b>2020 г. (тыс. руб.)</b>	<b>2019 г. ( тыс. руб.)</b>
Амортизация	77 929	71 256
Арендная плата за земельные участки	8 751	14 522
Расходы на оплату труда	841	817
Отчисления на социальные нужды	264	261
Комплексная эксплуатация нежилых помещений	106 166	85 533
Налоги и сборы	86 686	93 070
Материальные расходы	1 093	8776
Расходы на услуги брокеров по поиску арендаторов	10 723	7434
Водоснабжение и канализация	1 432	2724
Расходы на вывоз мусора, снега, очистка от наледи	697	1194
Ремонтные расходы	7 234	4982
Расходы на страхование имущества	1 627	1990
Расходы на тепловую энергию	7 359	7569
Расходы на электроэнергию	23 918	26 853
Расходы на услуги связи, передачу отчетности в гос. органы электронном виде	228	205

Расходы на оценку стоимости основных средств, услуги БТИ, техническую инвентаризацию объектов недвижимости	952	2172
Расходы на охрану объекта	5 726	1899
Расходы на аренду архива	252	225
Расходы на аудиторские услуги	5 415	5288
Госпошлина за регистрацию договоров аренды	53	75
Консультационные, юридические, информационные и иные аналогичные услуги	4 040	13
Расходы на сертификацию	9	458
Расходы по противопожарной безопасности	83	360
Расходы на рекламу	0	180
Прочие расходы	1 161	1489
<b>Итого</b>	<b>352 639</b>	<b>339 345</b>

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

### 5.13. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлены в таблице:

Прочие доходы и расходы	2020 год (тыс. руб.)	2019 год ( тыс. руб.)
<b>прочие доходы, в т.ч:</b>	<b>94 807</b>	<b>127 865</b>
Прибыль прошлых лет	410	0
Курсовые разницы	71 926	119 575
Положительные разницы между курсом продажи/покупки валюты и официальным курсом ЦБ РФ	4 166	2516
Страховое возмещение	967	276
Списание кредиторской задолженности	2	0
Прочие доходы ( перерасчет налога на имущество и арендной платы за земельные участки за прошлые периоды в связи с уменьшением кадастровой стоимости на основании Решения суда)	17 254	0
Штрафы , пени , неустойки к получению ( в т.ч. плата за отказ от арендуемых помещений)	82	5498
<b>прочие расходы, в т.ч:</b>	<b>70 358</b>	<b>99 934</b>

Резерв по сомнительным долгам	273	0
Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты	0	186
Курсовые разницы	65 451	98 252
Услуги реестродержателя	254	242
Расходы на услуги банков	1 202	793
Убыток прошлых лет	2 460	0
Прочие расходы	718	461

Следующие виды прочих доходов отражены в отчете о финансовых результатах за минусом расходов, относящихся к этим доходам:

- положительные/отрицательные отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса;

Курсовые разницы отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов развернуто.

***Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации, на отчетную дату***

Иностранная валюта	Курс ЦБ РФ на 31.12.2020	Курс ЦБ РФ на 31.12.2019
Доллары США	73,8757	61,9057
Евро	90,6824	69,3406

***5.14. Информация об обеспечении и обязательствах***

По состоянию на 31.12.2020 у Общества нет выданных обеспечений под собственные обязательства. Общество не имеет договоров поставки имущества, признанного в соответствии со статьей 488 ГК РФ залогом.

***5.15. Оценочные обязательства***

Информация по оценочным обязательствам приведена в Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

К резервам под оценочные обязательства отнесен резерв предстоящих расходов на оплату отпусков работникам.

***5.16. Изменения оценочных значений***

Содержание изменения оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность за 2020 год:

признано оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков в размере 61 тыс. руб.;

погашено оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков в размере 50 тыс. руб.;

#### **5.17. Условные активы и обязательства**

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

#### **5.18. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации Общества**

Обществом в 2020 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2020 году Обществом не принималось.

#### **5.19. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

#### **5.20. Информация по сегментам**

В соответствии с ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество рассматривает свою деятельность как единый операционный и географический сегмент.

#### **5.21. Добавочный и резервный капитал, фонды, резервы.**

Уставом Общества предусмотрено создание резервного фонда и по решению совета директоров других фондов и резервов, необходимых для его деятельности.

Общество создает резервный фонд в размере 5 процентов от уставного капитала Общества. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств, и не может быть использован для иных целей. На 31.12.2020 г. резервный фонд сформирован в полном размере, за счет чистой прибыли Общества.

#### **5.22. Исправления ошибок.**

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатели статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Существенных ошибок прошлых лет в отчетном периоде выявлено не было.

#### **5.23. Информация о денежных эквивалентах в отчетности.**

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств представлены свернуто.

Суммы страховых взносов в государственные внебюджетные фонды отражены в разделе "Денежные потоки от текущих операций" по группе статей "В связи с оплатой труда работников".

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

- платежи и поступления от операций, связанных с покупкой и продажей финансовых вложений, отличающихся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;
- расчеты по посредническим договорам;
- суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее НДС.

Существенных сумм денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования Обществом, нет. Средства в аккредитивах, в пользу организации не открывались.

#### **5.24. События после отчетной даты**

Годовые дивиденды (распределение чистой прибыли) по результатам деятельности Общества за отчетный год не объявлялись. Каких-либо иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

#### **5.25. Прибыль на акцию (для акционерных обществ)**

Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного года, причитающейся акционерам-владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

Показатель	2020 год	2019 год
Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.	700 225	1 266 521
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	1849136	1849136
Базовая прибыль на акцию, в руб.	379	685

Конвертируемые ценные бумаги, договоры о размещении обыкновенных акций по цене ниже рыночной стоимости отсутствуют.

Общество не производило в 2020 году дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчетов разводненной прибыли на акцию.

## **VI. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА**

### **Операционная среда**

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков.

Правовые риски Общества связаны с несовершенством правовой системы - законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Кроме этого, в 2020 году глобальная экономика столкнулась с существенной турбулентностью в связи со вспышками коронавируса. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса, трудностей с получением финансирования.

Значительность влияния COVID-19 на операции Общества в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику. На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности ситуация все еще развивается, ее влияние на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство продолжит внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все меры для его снижения.

#### **Налоговые риски**

Налоговое законодательство Российской Федерации является предметом различных интерпретаций и постоянных изменений. В связи с этим, трактовка налогового законодательства в отношении хозяйственной деятельности Общества со стороны налоговых органов может не совпадать с трактовкой со стороны руководства Общества.

#### **Риски, связанные с текущими судебными процессами:**

Общество на отчетную дату участвует в судебных процессах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности (иски к арендаторам) :

<b>№ п/п</b>	<b>№ дела</b>	<b>Истец (Заявитель)</b>	<b>Ответчик</b>	<b>Предмет иска, мероприятия</b>
9	<u>A40-226716/2020</u>	АО «ТИЗПРИБОР»	ООО "ГОРШОЧЕК, ВАРИ!"	Иск о взыскании задолженности по договору аренды. Исковое заявление принято к производству в упрощенном порядке (без вызова сторон).
10	<u>A40-234170/2020</u>	АО «ТИЗПРИБОР»	ПАО "ВЫМПЕЛ-КОММУНИКАЦИИ"	Иск о понуждении к заключению ДС к договору аренды. Исковое заявление принято к производству, назначено предварительное заседание

Генеральный директор

09 марта 2021 года



Волкова О.В.