

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Место нахождения Акционерного общества «ТПС Недвижимость» («Общество»): 105062, г. Москва, ул. Покровка, д.47 А.

Общество имеет обособленные подразделения (филиалы):

- **Филиал «Галерея» Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Краснодар,**  
Адрес: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Володи Головатого, дом 313.
- **Филиал Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Сочи,**  
Адрес: 354068, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Новая Заря, дом 7.
- **Филиал Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Новосибирск,**  
Адрес: 630005, г. Новосибирск, ул. Гоголя, дом 13.
- **Филиал «Славянский бульвар» Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Москва,**  
Адрес: 121352, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 57.
- **Филиал «Полежаевский» Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Москве,**  
Адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 27.

Общество ликвидировало в 2021 году обособленные подразделения (филиалы):

- **Филиал «Шереметьево» Акционерного общества «ТПС Недвижимость» в городе Химки,**  
Адрес: 141400, Московская область, г. Химки, территория аэропорта Шереметьево.

### **Регистрация Общества**

Общество создано путем преобразования Общества с ограниченной ответственностью «ТПС» (ООО «ТПС») в Открытое акционерное общество «Управляющая компания «ТПС» (ОАО «УК «ТПС») на основании решения общего собрания учредителей (протокол №5 от 14 октября 2004 года).

ОАО «УК «ТПС» переименовано в Открытое акционерное общество «Инвестиционная компания «ТПС» (ОАО «ИК «ТПС») на основании решения внеочередного общего собрания акционеров (протокол №1 от 7 апреля 2006 года).

ОАО «ИК «ТПС» переименовано в Открытое акционерное общество «ТПС Недвижимость» на основании решения внеочередного общего собрания акционеров (протокол №13-ВОСА ИК ТПС от 28 сентября 2011 года).

ОАО «ТПС Недвижимость» переименовано в Акционерное общество «ТПС Недвижимость» на основании решения единственного акционера (решение №40-РЕА ТПСН от 28 июля 2015 года).

### **Уставный капитал Общества, вид и количество акций**

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2021 составляет 5,000 тыс. руб. и состоит из 50,000 (пятьдесят тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей за одну акцию.

### **Реестродержатель Общества**

Реестр владельцев именных ценных бумаг Общества ведет специализированный регистратор – Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (АО «НРК - Р.О.С.Т.»). Адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корпус 5Б.

### **Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:**

- в 2021 году – 271 человек;
- в 2020 году – 297 человек.

### **Основные виды деятельности Общества в 2021 году:**

- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- услуги управления;
- услуги по управлению проектами, связанными со строительством зданий и сооружений;
- выполнение функций технического заказчика, заключение договоров подряда;
- *строительные работы, в том числе работы по подготовке строительного участка, по строительству зданий и сооружений или их частей, работы по завершению строительства и прочие;*
- Общество оказывает услуги в сфере консультирования по вопросам коммерческой деятельности и управления обществами, в собственности которых находятся торгово-развлекательные центры («ТРЦ»), через свои филиалы:
  - филиал «Галерея» в городе Краснодар;
  - филиал в городе Сочи;
  - филиал в городе Новосибирск;
  - филиал «Славянский бульвар» в г. Москва;
  - филиал «Полежаевский» в г. Москва.

### **Наличие лицензий и иных разрешительных документов по видам деятельности Общества в 2021 году**

Общество является членом следующей саморегулируемой организации:

- Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение изыскателей для проектирования и строительства объектов топливно-энергетического комплекса «Нефтегазизыскания-Альянс».

### **Руководитель Общества**

Руководителем Общества является Генеральный директор – Довбыш В.В.

## **2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2021 год, утвержденной приказом от 22 декабря 2020 года № ТПС-089-ОД.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации («РФ») о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением программного продукта «1С Предприятие» версия 8.3.

### **Применимость допущений непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В 2020 году Общество столкнулось с существенным влиянием пандемии COVID-19 на его операционную деятельность, однако события 2020 года носили временный характер. По итогам 2021 года выручка Общества выросла на 394,816 тыс. руб., а чистая прибыль за 2021 год составила 60,866 тыс. руб., что связано с ростом выручки от оказания услуг управления ввиду отсутствия значительных ограничений в работе управляемых торгово-развлекательных центров, а также изменением алгоритма расчета вознаграждения за указанные услуги.

24 февраля 2022 года Президентом РФ было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины (Пояснение 20 – «Операционные риски»). Данное событие привело к масштабным экономическим, секторальным и персональным санкциям со стороны США, ЕС и ряда других стран, что в значительной мере может привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, ослаблению курса российского рубля, снижению котировок финансовых рынков, уменьшению предложения товаров и услуг иностранного происхождения на территории России, снижению покупательной способности населения, а также прочим негативным экономическим последствиям. Также Россия столкнулась с массовым бойкотом со стороны международных корпораций, связанным как с логистическими сложностями, так и с репутационными рисками.

Вследствие вышеуказанных событий, на момент утверждения бухгалтерской отчетности, управляемые Обществом торговые центры столкнулись с приостановкой деятельности части арендаторов, которые представлены крупными международными брендами, а также сужением товарной линейки отдельных федеральных ритейлеров. Данные тенденции вероятно скажутся на товарообороте арендаторов, и, как следствие, на выручке от услуг управления Общества.

Кроме того, ослабление курса рубля, произошедшее к моменту утверждения данной отчетности, может привести к существенному росту стоимости закупок арендаторов, которую не удастся краткосрочно переложить на покупателей. Снижение рентабельности арендаторов, в свою очередь, может привести к росту скидок по арендным платежам и падению выручки управляемых торговых центров. Также введенные санкции затронули банки, в которых Общество размещает денежные средства и их эквиваленты (Пояснение 20 – «Кредитные риски»).

Несмотря на вышеописанные события, Руководство Общества ожидает, что в среднесрочной перспективе арендаторы, объявившие о приостановке деятельности на российских рынках, в дальнейшем продолжат свою работу, а санкционные ограничения не окажут критического влияния на деятельность локальных арендаторов в управляемых торговых центрах.

Руководство полагает, что высокие операционные показатели Общества, отсутствие существенных обязательств, гибкий подход к планированию расходов, возможность поддержки со стороны акционера, а также премиальное расположение управляемых торговых центров, делающих их привлекательными для новых арендаторов, позволят Обществу продолжать операционную деятельность в обозримом будущем, даже в умеренно негативном сценарии.

#### **План счетов бухгалтерского учета**

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ №94н от 31 октября 2000 года, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

#### **Проведение инвентаризации**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с требованиями Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ №49 от 13 июня 1995 года.

Инвентаризация основных средств проводится ежегодно в разрезе по материально-ответственным лицам. Инвентаризация товарно-материальных ценностей, расчетов и финансовых обязательств производится один раз в год перед составлением годового отчета, не позднее 31 декабря.

Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 1 ноября 2021 года.

Инвентаризация материально-производственных запасов (материалов, топлива, запасных частей, инвентаря, спец. одежды и т.д.) была проведена по состоянию на 1 ноября 2021 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств была проведена по состоянию на 31 декабря 2021 года.

## Операции в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту РФ – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями ПБУ «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина РФ №154н от 27 ноября 2006 года.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ («ЦБ РФ») для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на последнюю дату месяца. При расчетах в рублях возможно применение курса, отличного от курса ЦБ РФ.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли. Курсовые разницы в отчетности отражаются свернуто.

Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском балансе в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2021, 2020, 2019 годов:

Валюта	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Доллар США	74.2926	73.8757	61.9057
Евро	84.0695	90.6824	69.3406

## Оборотные и внеоборотные активы, долгосрочные и краткосрочные обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

## Учет основных средств, в т.ч. доходных вложений в материальные ценности

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина РФ №26н от 30 марта 2001 года.

В составе основных средств отражаются оборудование, транспортные средства и мебель, используемые в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказания услуг, либо для управления Общества в течение периода, превышающего 12 месяцев.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Первоначальная стоимость основных средств, приобретенных Обществом, формируется исходя из фактических затрат на приобретение. Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно, является рыночная стоимость на дату оприходования.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, является стоимость переданных товаров (ценностей). Стоимость переданных товаров (ценностей) устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно определяется стоимость аналогичных товаров (ценностей).

Переоценка основных средств не производится.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию конкретных объектов основных средств. Амортизация начисляется линейным способом.

Годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из установленного срока полезного использования («СПИ»).

При определении срока полезного использования основных средств экспертная комиссия руководствуется рекомендуемыми сроками полезного использования, установленными в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», а также принимает во внимание:

- ожидаемую производительность или мощность объектов основных средств;
- режим их эксплуатации;
- естественные условия и влияние агрессивной среды;
- системы проведения ремонта;
- нормативно-правовые и другие ограничения использования объектов.

Сроки полезного использования основных средств (в годах), применяемые для начисления амортизации приведены ниже:

Группы основных средств	Сроки полезного использования (лет)	
	От (минимум)	До (максимум)
Здания (неотделимые улучшения)	10	30
Сооружения и передаточные устройства	1	25
Машины и оборудование	1,5	30
Прочие основные средства	1	30

Активы, соответствующие критериям основных средств, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов, если их первоначальная стоимость не превышает 40 тыс. руб.

Затраты по обслуживанию и текущему ремонту признаются как расходы в том периоде, в котором они понесены.

Политика Общества состоит в том, чтобы производить такой уровень ремонта и обслуживания, который необходим для обеспечения эксплуатации основных средств в пределах установленного срока полезного использования.

## Учет финансовых вложений

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных безвозмездно, таких, как ценные бумаги, признается:

- Их текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету. Под текущей рыночной стоимостью ценных бумаг понимается их рыночная цена, рассчитанная в установленном порядке организатором торговли на рынке ценных бумаг.
- Сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету – для ценных бумаг, по которым организатором торговли на рынке ценных бумаг не рассчитывается рыночная цена.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществом.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие доходы или расходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений в случае устойчивого снижения их стоимости.

Выбытие активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, производится по отдельным объектам финансовых вложений – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

### **Учет денежных средств и денежных эквивалентов**

Высоколиквидные финансовые вложения с оригинальным сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

### **Учет доходов**

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ №32н от 6 мая 1999 года.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- (а) доходы от обычных видов деятельности;
- (б) прочие доходы.

Выручка от оказания услуг, выполнения работ является доходом от обычных видов деятельности и отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

1. имеется право на получение выручки;
2. существует уверенность в поступлении экономических выгод;
3. работа принята заказчиком, услуга оказана;
4. сумма выручки и расходы, которые произведены (будут произведены), могут быть определены.

Все остальные доходы признаются прочими доходами.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом.
- Сумма выручки может быть определена.
- Имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива.
- Право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана).
- Расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

### **Учет расходов**

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

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- амортизационные отчисления;
- расходы по управлению;
- страхование;
- коммунальные расходы;
- материальные расходы;
- налоги и пошлины;
- консультационные услуги;
- затраты на оплату труда и отчисления на социальные нужды;
- юридические услуги;
- прочие расходы, непосредственно связанные с получением дохода от основной деятельности.

Не признаются расходами Общества выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

Прочими расходами являются:

- расходы на проведение собраний акционеров;
- расходы Общества на содержание объектов, находящихся на консервации;
- государственная пошлина;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году по несущественным расходам;
- курсовые разницы;
- перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью;
- услуги и комиссии банков;
- иные аналогичные расходы.

При осуществлении деятельности по реализации инвестиционного проекта расходы капитального характера относятся непосредственно в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

#### **Учет оценочных резервов и оценочных обязательств**

**Оценочные резервы.** В бухгалтерском учете Общества отражаются следующие виды оценочных резервов:

- (i) под обесценение финансовых вложений;
- (ii) по сомнительным долгам;
- (iii) под снижение стоимости материальных ценностей.

При этом существует следующий порядок начисления резервов:

**Резерв под обесценение финансовых вложений** создается на конец года на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость и при проверке подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

**Резерв по сомнительным долгам** начисляется по следующим видам задолженности:

- сомнительная задолженность покупателей и заказчиков за работы и услуги;
- прочие сомнительные дебиторы.

Один раз в полугодие проводится анализ дебиторской задолженности. Начисление резерва производится по решению *руководителя Общества*, когда в результате анализа реально существует вероятность полной или частичной неоплаты сомнительной задолженности. Если на отчетную дату имеется уверенность в получении в течение 12 месяцев после отчетной даты полной оплаты какой-то конкретной просроченной дебиторской задолженности, не обеспеченной гарантиями, то резерв по данному долгу не создается, т.е. данная задолженность не рассматривается как сомнительный долг.

**Резерв под снижение стоимости материальных ценностей** начисляется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости, и относится на прочие расходы.

**Оценочные обязательства.** В бухгалтерском учете и отчетности отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- По выплате вознаграждений по результатам работы за квартал, год. Обязательство по таким выплатам начисляется в следующих случаях:
  - (а) выплаты предусмотрены трудовыми договорами и/или внутренними положениями;
  - (б) исходя из действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или сделанных Обществом заявлений дают работникам основание считать, что Общество принимает на себя обязательства по соответствующим выплатам, а также что Общество имеет ресурсы для исполнения таких обязательств.
- На оплату неиспользованных отпусков. Расчет данного обязательства производится Обществом исходя из количества дней неиспользованного отпуска на конец отчетного периода и средней заработной платы за период.
- Прочие оценочные обязательства, удовлетворяющие критериям п. 4, 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

#### **Учет нематериальных активов**

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной на дату принятия их к бухгалтерскому учету:

- приобретенные за плату – по сумме фактических расходов на приобретение и дополнительных расходов на доведение их до состояния, пригодного к использованию в запланированных целях, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Срок полезного использования определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого Общество предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации);
- обычного жизненного цикла продукта применительно к этому активу и общедоступная информация о расчетных оценках срока полезного использования аналогичных активов, которые используются аналогичным образом;
- технического, технологического, коммерческого и других типов устаревания;
- стабильности отрасли, в которой функционирует указанный актив, и изменения рыночного спроса на продукты или услуги, произведенные активы;
- уровня затрат на поддержание и обслуживание данного актива, требуемых для получения ожидаемых будущих экономических выгод от этого актива, а также способность и готовность Общества обеспечить такой уровень затрат.

Срок полезного использования НМА не может превышать срока деятельности организации. В случае уточнения срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации имеет место изменение оценочных значений. Возникшие в связи с этим корректировки (начисление амортизации исходя из нового срока полезного использования и (или) способа начисления амортизации) отражаются в бухгалтерском учете перспективно. Если при анализе вышеперечисленных факторов не представляется возможным определить срок полезного использования НМА, то данный актив классифицируется как актив с неопределенным сроком полезного использования. По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется. Указанные выше факторы проверяются ежегодно Рабочей группой (группа экспертов) на предмет выявления показателей, свидетельствующих о возможности определения срока полезного использования таких НМА. Результаты рассмотрения вышеуказанных факторов оформляются протоколом заседания Рабочей группы. В случае принятия решения о возможности определения срока полезного использования НМА, установленный срок полезного использования оформляется отдельным приказом. Состав Рабочей группы назначается приказом руководителя.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока их полезного использования.

Незавершенные затраты на создание нематериальных активов в отчетности отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

#### **Учет расходов будущих периодов**

Учет расходов будущих периодов осуществляется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по фактически произведенным затратам. Списание расходов будущих периодов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае, если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается единым исполнительным органом Общества.

В состав расходов будущих периодов включаются:

- затраты на приобретение лицензий;
- затраты на приобретение программных продуктов;
- иные аналогичные расходы.

Расходы будущих периодов погашаются:

- равномерно, исходя из срока действия лицензии, авторского договора и договора о предоставлении права доступа к электронным сайтам, правообладателем которых является предоставляющая сторона по договору или равномерно в течение 5 лет – в случае, когда в договоре срок его действия не определен.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе прочих оборотных активов и прочих внеоборотных активов в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

## **Учет прочих внеоборотных активов**

Прочие внеоборотные активы принимаются к учету исходя из фактически произведенных затрат на их приобретение. Списание прочих внеоборотных активов осуществляется ежемесячно в дебет счетов учета расходов в течение срока, определенного в соответствующих документах (лицензиях, договорах и т.п.). В случае если из соответствующих документов невозможно сделать вывод о сроке, то он определяется комиссией, состав которой утверждается единым исполнительным органом Общества.

Прочие внеоборотные активы отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от ожидаемого срока полезного использования в момент приобретения соответствующего актива.

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

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль равна сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть когда это более вероятно, чем нет), что Общество получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

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. Постоянные и временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

## **Информация по сегментам**

В связи с отсутствием требований Руководства Общества о предоставлении данных о деятельности Общества в разрезе каких-либо сегментов, раскрытие информации по сегментам не производится.

## **Отражение операций в отчете о движении денежных средств**

Выплаты НДФЛ и социальных взносов отражаются по строке выплаты по оплате труда.

**ПОЯСНЕНИЯ И РАСКРЫТИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

**3. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)			На 31 декабря 2021 года
	На 31 декабря 2020 года	Поступило	Выбыло	
Машины и оборудование	49,134	343	(1,762)	47,715
Транспортные средства	8,560	-	(2,488)	6,072
Прочие	2,797	59	-	2,856
<b>Итого</b>	<b>60,491</b>	<b>402</b>	<b>(4,250)</b>	<b>56,643</b>

Наименование показателя	(тыс. руб.)			На 31 декабря 2020 года
	На 31 декабря 2019 года	Поступило	Выбыло	
Машины и оборудование	48,085	1,423	(374)	49,134
Транспортные средства	7,871	689	-	8,560
Прочие	2,797	-	-	2,797
<b>Итого</b>	<b>58,753</b>	<b>2,112</b>	<b>(374)</b>	<b>60,491</b>

Транспортные средства для целей определения СПИ относятся к группе «Прочие основные средства».

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Машины и оборудование	44,499	43,737	39,333
Транспортные средства	6,072	7,517	5,437
Прочие	2,596	2,405	2,163
<b>Итого</b>	<b>53,167</b>	<b>53,659</b>	<b>46,933</b>

Основные средства, полученные по договору аренды, учитываемые за балансом в оценке, обозначенной в договоре:

Группа основных средств	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Офисные помещения в г. Москве	30,020	31,222	32,431
Офисные помещения в г. Новосибирске	16,437	17,025	17,696
Прочие	23	23	23

Общество арендует нежилые помещения в следующих городах: Москва, Краснодар, Сочи, Новосибирск.

#### 4. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

Доходные вложения в материальные ценности, находящиеся в собственности Общества, представлены комплексом автозаправочной станции и сопутствующих технических средств, сданных в аренду компании АО «РН-Столица». Договор является краткосрочным.

Движение первоначальной стоимости по основным группам основных средств в составе доходных вложений в материальные ценности представлено следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)			На 31 декабря 2021 года
	На 31 декабря 2020 года	Поступило	Выбыло	
Здание	67,914	-	-	67,914
Прочие	5,565	-	-	5,565
<b>Итого</b>	<b>73,479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73,479</b>

Наименование показателя	(тыс. руб.)			На 31 декабря 2020 года
	На 31 декабря 2019 года	Поступило	Выбыло	
Здание	67,914	-	-	67,914
Прочие	6,108	-	(543)	5,565
<b>Итого</b>	<b>74,022</b>	<b>-</b>	<b>(543)</b>	<b>73,479</b>

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств в составе доходных вложений в материальные ценности на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	2021 года	31 декабря 2020 года	2019 года
<b>Сумма начисленной амортизации</b>			
Здание	12,793	10,535	8,278
Прочие	2,601	2,250	2,049
<b>Итого</b>	<b>15,394</b>	<b>12,785</b>	<b>10,327</b>

#### 5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	2021 года	31 декабря 2020 года	2019 года
<b>Вложения в уставные капиталы зависимых и дочерних обществ</b>			
ООО «ТПС Недвижимость Киев» (100%)	-	7,659	7,659
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>7,659</b>	<b>7,659</b>

01 июня 2021 года Общество заключило договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ТПС Недвижимость Киев» в размере 100% с ООО «ЛКБ Групп».

Запись об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в ЕГР (Украина) внесена 10 июня 2021 года.

11 июня 2021 года с ООО «ЛКБ Групп» заключен договор залога доли в уставном капитале ООО «ТПС Недвижимость Киев». На 31 декабря 2021 года задолженность ООО «ЛКБ Групп» по договору купли-продажи доли в уставном капитале составляет 6,172 тыс. руб.

## 6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2021 года	2020 года	2019 года
<b>Прочие внеоборотные активы</b>			
Блок «Аренда» на платформе 1С	15,745	24,026	28,495
Информационная система и мобильное приложение для планирования и контроля работ по технической эксплуатации ТРЦ	10,578	3,568	6,160
Создание информационной системы автоматизации процесса брокериджа	10,270	-	-
Система управления проектной документацией	7,812	5,524	3,006
Создание информационной системы «Коммерческий калькулятор АСМ»	4,397	-	-
Система управления изменениями ТЗ	4,347	6,078	8,656
Право аренды земельного участка	4,081	4,254	4,426
Система цифровых коммуникаций «Единый клиент»	3,032	4,140	2,999
Автоматизированная система «Автоматизация процессов маркетинга»	2,414	2,376	3,536
Информационная система «1С:Зарплата и управление персоналом 8» КОРП	298	1,117	1,482
ИС Брокер	-	6,439	-
Система бюджетирования	-	5,961	11,941
Авансы, выданные на приобретение ОС	-	148	862
Прочие	11,680	12,898	20,471
<b>Итого</b>	<b>74,654</b>	<b>76,529</b>	<b>92,034</b>

В составе прочих внеоборотных активов отражена стоимость права пользования земельным участком, на котором расположен комплекс автозаправочной станции и сопутствующие технические средства, исходя из возмещаемой стоимости на дату принятия к учету за минусом амортизации.

## 7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2021 года	2020 года	2019 года
<b>Дебиторская задолженность</b>			
Расчеты с покупателями в т.ч.:	419,747	165,318	508,104
<i>Услуги управления</i>	<i>411,810</i>	<i>148,024</i>	<i>342,685</i>
<i>Услуги технического заказчика</i>	<i>-</i>	<i>12,485</i>	<i>157,016</i>
<i>Консультационные услуги</i>	<i>6,000</i>	<i>3,000</i>	<i>6,000</i>
<i>Прочее</i>	<i>1,937</i>	<i>1,809</i>	<i>2,403</i>
Авансы выданные	11,224	12,735	18,904
Прочие дебиторы	6,421	477	553
Социальные взносы	663	4,227	3,720
Налоги к возмещению	54	18,306	18,289
Резерв по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(422)	(2,273)	(2,256)
<b>Итого</b>	<b>437,687</b>	<b>198,790</b>	<b>547,314</b>

По строке «Прочие дебиторы» отражена задолженность ООО «ЛКБ Групп» в размере 6,172 тыс. руб. по договору купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «ТПС Недвижимость Киев» (Пояснение 5).

На дату утверждения бухгалтерской отчетности Общества, указанная задолженность не была погашена. В связи с событиями, описанными в Пояснениях 2 и 20, Общество оценит возвратность данной дебиторской задолженности на ближайшую отчетную дату.

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	(тыс. руб.) Покупатели и поставщики
<b>Баланс на 31 декабря 2019 года</b>	<b>2,256</b>
Увеличение резервов	17
Использование резервов	-
<b>Баланс на 31 декабря 2020 года</b>	<b>2,273</b>
Увеличение резервов	-
Использование резервов	(1,851)
<b>Баланс на 31 декабря 2021 года</b>	<b>422</b>

## 8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
	2021 года	2020 года	2019 года
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты</b>			
Депозитные счета в банках	84,670	78,900	80,315
Текущие счета в банках	1,032	1,045	378,990
Касса	185	121	179
<b>Итого</b>	<b>85,887</b>	<b>80,066</b>	<b>459,484</b>

В 2021 году Общество размещало свободные денежные средства на депозитных счетах (рубли) в кредитных учреждениях сроком не более 1 месяца. Процентная ставка по депозитам, номинированным в рублях, варьировалась от 3,5% до 7,9%.

В 2020 году Общество размещало свободные денежные средства на депозитных счетах (рубли) в кредитных учреждениях сроком не более 1 месяца. Процентная ставка по депозитам, номинированным в рублях, варьировалась от 3,29% до 5,65%.

Денежные средства на депозитных и текущих счетах размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AAA(RU) (АКРА).

## 9. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2021 года	2020 года	2019 года
<b>Прочие оборотные активы</b>			
Блок «Аренда» на платформе 1С	8,281	8,280	7,324
Система бюджетирования	5,961	7,158	6,533
Информационная система и мобильное приложение для планирования и контроля работ по технической эксплуатации ТРЦ	1,761	10,979	8,752
Система управления изменениями ТЗ	1,730	1,730	-
Система управления проектной документацией	1,202	3,965	1,260
Система цифровых коммуникаций «Единый клиент»	1,109	1,109	-
Информационная система «1С:Зарплата и управление персоналом 8» КОРП	819	819	628
Автоматизированная система «Автоматизация процессов маркетинга»	718	707	-
Право аренды земельного участка	173	173	173
Информационная система управления проектами	-	-	1,174
Прочее	14,253	15,797	11,910
<b>Итого</b>	<b>36,007</b>	<b>50,717</b>	<b>37,754</b>

## 10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

В 2021 году размер уставного капитала Общества не изменялся. На 31 декабря 2021 года уставный капитал Общества составляет 5,000 тыс. руб. и состоит из 50,000 (пятьдесят тысяч) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Уставный капитал Общества оплачен полностью на отчетную дату.

В 2021, 2020 и 2019 годах состав акционеров не изменялся.

Акции Общества на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 года распределены следующим образом:

Акционеры АО «ТПС Недвижимость»	Количество акций, шт.	Процент владения
TPS Real Estate Holding Limited («ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед»)	50,000	100 %
<b>Итого</b>	<b>50,000</b>	<b>100 %</b>

## 11. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

Показатель	2021 год	2020 год
Чистый (убыток) прибыль, тыс. руб.	60,866	(249,045)
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	50,000	50,000
<b>Базовый (убыток) прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.</b>	<b>1,217</b>	<b>(4,981)</b>

В течение отчетного года Обществом не размещались обыкновенные акции без оплаты, либо по цене ниже рыночной стоимости, поэтому значение средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, не подлежит корректировке. Общество не имеет ценных бумаг, предоставляющих их владельцам право требовать их конвертации в обыкновенные акции.

## 12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Взаимосвязь между расходом по налогу на прибыль за 2021 и 2020 годы и показателем прибыли до налогообложения представлена следующим образом:

	2021 год	(тыс. руб.) 2020 год
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>72,450</b>	<b>(310,605)</b>
в том числе:		
Прибыль (убыток) облагаемая по ставке 20%	53,109	(310,605)
Прибыль облагаемая по ставке 0%	19,341	-
<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль, по ставке 20%</b>	<b>(10,622)</b>	<b>62,121</b>
<b>Постоянные налоговые расходы, по ставке 20%:</b>		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения	(1,295)	(1,012)
<b>Итого</b>	<b>(1,295)</b>	<b>(1,012)</b>
<b>Налог на прибыль</b>	<b>(11,917)</b>	<b>61,560</b>

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

	2021 год	(тыс. руб.) 2020 год
<b>Увеличение / (Уменьшение) отложенных налоговых активов:</b>		
по оценочным обязательствам	24,900	273
по убытку прошлых лет	(18,594)	-
по убытку текущего периода	-	62,541
прочие	(1,217)	(870)
<b>Итого</b>	<b>5,089</b>	<b>61,944</b>
<b>Уменьшение / (Увеличение) отложенных налоговых обязательств:</b>		
прочие	1,588	(835)
<b>Итого</b>	<b>1,588</b>	<b>(835)</b>
Корректировка отложенных налогов на прибыль	-	451
<b>Отложенный доход по налогу на прибыль</b>	<b>6,677</b>	<b>61,560</b>

Отложенный налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (корректировка убытка прошлых лет), в 2021 году составил 84 тыс. руб. Данный отложенный налог на прибыль и сумма корректировки убытка прошлых лет отражена в отчете о финансовых результатах по строке «Прочее» в общей сумме в размере 333 тыс.руб.

Ставка по налогу на прибыль в 2021 и 2020 годах составляла 20 процентов, правила налогообложения не изменялись. Доход, облагаемый по ставке 0% в размере 19,341 тыс. руб., получен в 2021 году в результате продажи доли в уставном капитале ООО «ТПС Недвижимость Киев».

### 13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2021 и 2020 годы представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)			
	На оплату неиспользован- ных отпусков	На выплату вознаграждений	По судебным разбирательствам	Итого
Баланс на 31 декабря 2019 года	39,847	-	-	39,847
Увеличение резервов	88,552	-	6,439	94,991
Использование резервов	(93,628)	-	-	(93,628)
Баланс на 31 декабря 2020 года	34,771	-	6,439	41,210
Увеличение резервов	69,469	126,449	-	195,918
Использование резервов	(64,981)	-	(6,439)	(71,420)
Баланс на 31 декабря 2021 года	39,259	126,449	-	165,708

### 14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31 декабря 2021, 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
Наименование показателя	2021 года	2020 года	2019 года
Задолженность по налогам и сборам	91,266	34,520	80,305
Поставщики, подрядчики	20,790	18,656	30,970
Прочие авансы от покупателей	-	17,947	14,297
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по гарантийным удержаниям	-	6,076	6,076
Прочая	2,010	1,162	1,137
<b>Итого</b>	<b>114,066</b>	<b>78,361</b>	<b>132,785</b>

### 15. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

Выручка по обычным видам деятельности за 2021 и 2020 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
Наименование показателя	2021 год	2020 год
Услуги управления	1,326,028	466,656
Консультационные услуги	10,000	10,000
Услуги брокериджа	5,730	248
Услуги по выполнению функций технического заказчика	3,975	474,231
Прочие	12,844	12,626
<b>Итого</b>	<b>1,358,577</b>	<b>963,761</b>

Выручка от оказания услуг управления увеличилась в 2021 году, что связано с увеличением операционных доходов управляемых обществ, от которых рассчитывается сумма вознаграждения и изменением алгоритма расчета вознаграждения.

Снижение выручки от оказания услуг по выполнению функций технического заказчика в 2021 году обусловлено выполнением Обществом своих обязательств в рамках реализации ранее утвержденных проектов.

## 16. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТАТЬЯМ ЗАТРАТ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2021 год	2020 год
Затраты на оплату труда	(872,674)	(818,399)
Отчисления на социальные нужды	(189,081)	(174,483)
Расходы на программное обеспечение	(91,908)	(91,100)
Аренда помещений	(73,466)	(80,027)
Услуги связи и расходы по обслуживанию орг. техники	(29,721)	(26,359)
Эксплуатационные услуги	(12,859)	(16,542)
Амортизация	(6,395)	(9,881)
Консультационные услуги	(6,076)	(12,029)
Расходы по аренде земли	(1,574)	(1,574)
Прочие	(28,337)	(41,381)
<b>Итого</b>	<b>(1,312,091)</b>	<b>(1,271,775)</b>

## 17. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2021 год	2020 год
Доходы от продажи доли в уставном капитале ООО «ТПС Недвижимость Киев»	19,341	-
Списание кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	6,076	-
Прочие	2,392	262
<b>Итого</b>	<b>27,809</b>	<b>262</b>

## 18. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2021 год	2020 год
Представительские расходы	(3,589)	(1,034)
Расходы на услуги банка	(176)	(551)
Курсовые разницы	(163)	(2,177)
Штрафы к уплате	(2)	(901)
Прочие	(1,910)	(2,075)
<b>Итого</b>	<b>(5,840)</b>	<b>(6,738)</b>

## 19. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Общества отсутствует конечный контролирующий бенефициар (или акционер).

Перечни связанных сторон, информация о которых раскрывается ниже, устанавливаются исходя из содержания отношений между Обществом и связанной стороной с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность АО «ТПС Недвижимость» (связанными сторонами), могут являться следующие юридические и физические лица, являющиеся аффилированными лицами Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации в период с 01.01.2021 по 31.12.2021:

1.	Пономаренко Александр Анатольевич	Председатель Совета директоров в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 – полномочия досрочно прекращены 01.03.2022)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
2.	Дмитрюк Андрей Вадимович	Член Совета директоров в период с 01.01.2021 по 13.05.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
3.	Левитина Юлия Александровна	Член Совета директоров в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
4.	Пахоменко Тамара Арсентьевна	Член Совета директоров в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
5.	Смагин Алексей Сергеевич	Член Совета директоров в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
6.	Шульгина Анна Владимировна	Член Совета директоров в период с 01.01.2021 по 21.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
7.	Зиновьев Роман Николаевич	Член Совета директоров в период с 14.05.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
8.	Скоробогатко Александр Иванович	Член Совета директоров в период с 22.12.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
9.	Бучнев Владимир Иванович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 02.02.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
10.	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
11.	Довбыш Владимир Владимирович	Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор) Общества Председатель коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
12.	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
13.	Колганов Антон Владимирович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
14.	Короткова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 30.04.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
15.	Корсакова Татьяна Викторовна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
16.	Чиналиев Владимир Улукбекович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
17.	Ярош Наталья Владимировна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
18.	Непритимова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 22.12.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
19.	Ядыкин Владимир Андреевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества в период с 22.12.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
20.	TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед)	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами голосующих акций Общества в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»

21.	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
23.	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа) в период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
28.	Чередниченко Юлия Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Генеральный директор ООО «ТПС Недвижимость Киев») в период с 01.01.2021 по 31.05.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
29.	Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Недвижимость Киев»	Общество имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного лица в период с 01.01.2021 по 31.05.2021	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»

**Юридические лица, в состав советов директоров которых входят члены совета директоров АО «ТПС Недвижимость», раскрываемые в соответствии с применимыми правилами бухгалтерского учета и отчетности:**

30.	Акционерное общество «Международный аэропорт «Шереметьево»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Пономаренко А.А., Зиновьев Р.Н., Скоробогатько А.И., Смагин А.С.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Москва Карго»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Зиновьев Р.Н., Смагин А.С., Левитина Ю.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Плюс»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Зиновьев Р.Н., Левитина Ю.А., Пахоменко Т.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Пелотон Капитал»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Зиновьев Р.Н., Левитина Ю.А., Пахоменко Т.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»

Общая сумма вознаграждения (включая страховые взносы), начисленная членам коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества за 2021 и 2020 годы, составила 297,037 тыс. руб. и 145,950 тыс. руб. соответственно. Все выплаты представляли собой краткосрочные вознаграждения.

1 марта 2022 года решением единственного акционера были досрочно прекращены полномочия членов Совета директоров Общества. Тем же решением был избран новый состав Совета директоров, в который вошли: Довбыш Владимир Владимирович, Зиновьев Роман Николаевич, Левитина Юлия Александровна, Пахоменко Тамара Арсентьевна, Скоробогатько Александр Иванович и Смагин Алексей Сергеевич.

## Операции со связанными сторонами

### Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ

	2021 год	(тыс. руб.) 2020 год
ООО «Пелотон Капитал»	62,312	71,109
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	6,892	6,441
ООО «Славянка»	6,625	6,073
АО «МОРЕМОЛЛ»	5,041	4,710
ООО «Новомолл»	2,870	2,682
АО «Галерея Краснодар»	2,100	1,962
ООО «Фаворит Плюс»	642	642
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	102	2,523
ООО «ТПС Инжиниринг»	-	2,374
Прочие	345	457
<b>Итого</b>	<b>86,929</b>	<b>98,973</b>

Большую часть приобретенных у связанных сторон услуг составляет аренда помещений.

### Продажа товаров, услуг и работ

	2021 год	(тыс. руб.) 2020 год
АО «МОРЕМОЛЛ»	459,047	148,084
ООО «Славянка»	305,119	114,402
ООО «Новомолл»	223,671	74,005
АО «Галерея Краснодар»	210,340	73,336
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	68,126	34,631
ООО «Регионинвест»	67,124	24,523
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	11,392	10,696
ООО «Пелотон Капитал»	3,975	-
ООО «Югсантехмонтаж»	1,017	1,017
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	919	468,755
ООО Москва Карго	-	5,559
<b>Итого</b>	<b>1,350,730</b>	<b>955,008</b>

### Денежные потоки со связанными сторонами

	2021 год	2020 год
(тыс. руб.)		
<b>Движение денежных средств по текущей деятельности</b>		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	1,343,535	1,493,215
прочие поступления	3,891	16,025
на оплату товаров, работ, услуг	(104,847)	(116,368)
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		
от продажи внеоборотных активов	280	-
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
денежные средства, направленные на выплату дивидендов	-	(375,000)

Денежные потоки по операционной деятельности в данном раскрытии показаны с НДС.

### Дебиторская задолженность

		(тыс. руб.)		
		31 декабря		
Вид операции		2021 года	2020 года	2019 года
ООО «Славянка»	Реализация товаров, работ, услуг	206,297	57	2,491
АО «Галерея Краснодар»	Реализация товаров, работ, услуг	73,279	30,376	33,336
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	Реализация товаров, работ, услуг	49,394	84	52,349
ООО «Регионинвест»	Реализация товаров, работ, услуг	46,514	144	13,602
АО «МОРЕМОЛЛ»	Реализация товаров, работ, услуг	19,361	118,135	241,165
ООО «Новомолл»	Реализация товаров, работ, услуг	17,799	36	-
ООО «Пелотон Капитал»	Авансы выданные	6,280	4,685	5,625
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Реализация товаров, работ, услуг	6,000	3,000	6,000
АО «МОРЕМОЛЛ»	Авансы выданные	538	503	470
АО «МОРЕМОЛЛ»	Прочая	42	78	26
АО «Галерея Краснодар»	Прочая	38	-	-
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	Прочая	17	13	21
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Реализация товаров, работ, услуг	-	11,489	144,755
ООО «Москва Карго»	Реализация товаров, работ, услуг	-	996	12,261
ООО «Югсантехмонтаж»	Реализация товаров, работ, услуг	-	102	102
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Авансы выданные	-	16	-
ООО «ТПС Инжиниринг»	Прочая	-	-	823
Прочие	Прочая	27	35	61
Прочие	Авансы выданные	-	-	16
<b>Итого</b>		<b>425,586</b>	<b>169,749</b>	<b>513,103</b>

**Кредиторская задолженность**

(тыс. руб.)

		31 декабря		
Вид операции		2021 года	2020 года	2019 года
ООО «Пелотон Капитал»	Приобретение товаров, работ, услуг	301	360	360
АО «Галерея Краснодар»	Приобретение товаров, работ, услуг	210	196	196
ООО «Фаворит Плюс»	Приобретение товаров, работ, услуг	64	64	64
ООО «Новомолл»	Авансы по договору оказания услуг	-	6,298	336
ООО «Славянка»	Авансы по договору оказания услуг	-	5,854	-
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	Авансы по договору оказания услуг	-	4,654	-
ООО «Регионинвест»	Авансы по договору оказания услуг	-	1,026	-
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Авансы по договору оказания услуг	-	116	-
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Авансы по договору оказания услуг	-	-	13,961
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Приобретение товаров, работ, услуг	-	-	1
<b>Итого</b>		<b>575</b>	<b>18,568</b>	<b>14,918</b>

**20. РИСКИ****Операционные риски**

**Операционная среда** – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. 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.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом РФ были подписаны указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения «специальной военной операции» на территории Украины. После этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях и возможности дальнейшего расширения существующих. Кроме того, ряд международных компаний объявили о приостановке или ограничении своей деятельности на территории Российской Федерации и Беларуси. Эти события могут привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков, уменьшению предложения товаров и услуг иностранного происхождения на территории России и снижению покупательной способности населения, а также прочим негативным экономическим последствиям.

В марте 2022 года международные рейтинговые агентства Moody's и Fitch понизили суверенный кредитный рейтинг России до «преддефолтного» с негативным прогнозом.

Влияние данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества может оказаться значительным (Примечание 2).

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. 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. В 2021 году пандемия COVID-19 продолжает существенно влиять 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 и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Общество может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки.

В 2021 году влияние COVID-19 на операции Общества было несущественным, однако будущее влияние в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

### ***Налоговые риски***

**Налогообложение** – Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Общества, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и различия в трактовке могут существенно повлиять на бухгалтерскую отчетность.

Руководство Общества полагает, что обязательства по налогам рассчитываются в соответствии с действующим законодательством. Однако есть риск того, что контролирующие органы займут позицию, отличную от позиции Общества.

В ходе оценки возмещаемости отложенного налогового актива Руководство исходит из допущения, что отсутствие ограничений по сроку возмещения, введенное федеральным законом № 325-ФЗ от 29.09.2019, будет продлено на будущие отчетные периоды.

### **Кредитные риски**

Общество принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет финансовый убыток другой стороне, так как не сможет исполнить обязательство. Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по классам активов, включает следующее:

	(тыс. руб.) 31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность	426,168
Денежные средства и денежные эквиваленты	85,702
<b>Итого максимальный кредитный риск</b>	<b>511,870</b>

Несмотря на то, что погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Общества полагает, что существенный риск потерь низкий, поскольку большую часть составляет задолженность лиц, входящих в ту же группу, что и Общество (Пояснение 19).

Руководство Общества проводит анализ по срокам возникновения задолженности покупателей и заказчиков и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Денежные средства размещаются в финансовых институтах, которые, по оценке Общества, на отчетную дату имеют низкий риск дефолта. По состоянию на 31 декабря 2021 года наибольшая часть денежных средств Общества размещены в:

- ПАО Сбербанк (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AAA(RU), что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности, при этом международное рейтинговое агентство Fitch присвоило банку рейтинг BBB, что соответствует стабильному прогнозу кредитоспособности);
- ПАО «Банк ВТБ» (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство Эксперт РА присвоило банку рейтинг ruAAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности, при этом рейтинговое агентство S&P Global присвоило банку рейтинг BBB-, что соответствует стабильному прогнозу кредитоспособности).

24 февраля 2022 года США ввели санкции против российских банков ПАО «Сбербанк» и ПАО «Банк ВТБ», в которых Общество размещает денежные средства. ПАО «Сбербанк» был добавлен в список CAPTA (Correspondent Account or Payable-Through Account Sanctions), который подразумевает ограничения на корреспондентские счета в США, что усложнит доступ ПАО «Сбербанк» к операциям в долларах, а ПАО «Банк ВТБ» был внесен в список SDN (Specially Designated Nationals and Blocked Persons), что означает максимально возможные ограничения — блокировку активов банка в американской юрисдикции, запрет на долларовые транзакции, запрет на проведение любых транзакций с американскими контрагентами.

Таким образом в марте 2022 года рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочный кредитный рейтинг эмитента ПАО «Банк ВТБ» до “BB+”, а также поместило его на пересмотр с возможностью понижения и приостановило. В свою очередь рейтинговое агентство Moody’s понизило кредитный рейтинг эмитента ПАО «Сбербанка» до «В».

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, Общество не имеет денежных средств, выраженных в долларах США, на текущих и депозитных счетах в ПАО «Банк ВТБ».

Общество оценивает риск уменьшения экономических выгод в связи с данными рисками как маловероятный.

Общество по состоянию на 31 декабря 2021 года имеет залог от ООО «ЛКБ Групп», предоставленный в пользу Общества в качестве обеспечения обязательств по исполнению договора купли-продажи доли.

На дату утверждения бухгалтерской отчетности Общества, указанная задолженность не была погашена. В связи с событиями, описанными в Пояснениях 2 и 20, Общество оценит возвратность данной дебиторской задолженности на ближайшую отчетную дату.

### **Финансовые риски**

Финансовый риск – это вероятность наступления ущерба в результате действия факторов, имеющих финансовую природу, в т.ч. рыночные риски и т.д.

Рыночные риски – связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Руководство Общества идентифицирует следующие рыночные риски по состоянию на отчетную дату:

- инфляционный риск – связан с возможностью обесценения реальной стоимости капитала;
- риск снижения покупательской способности населения – принимая во внимание, что выручка Общества зависит от выручки управляемых обществ при предоставлении в аренду торговых площадей, существует риск ухудшения финансовых результатов Общества вследствие снижения покупательской способности посетителей торговых центров, что станет причиной уменьшения поступлений выручки по товарообороту арендаторов;
- валютный риск – это риск негативного изменения финансовых результатов Общества в связи с изменением обменного курса валюты.

Балансовая стоимость деноминированных в долларах США и евро денежных активов и обязательств Общества по состоянию на отчетную дату представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	Доллары	Евро
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2021 года
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	29	829
<b>Итого активы</b>	<b>29</b>	<b>829</b>
<b>Обязательства</b>		
Кредиторская задолженность	(4,176)	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>(4,176)</b>	<b>-</b>
<b>Итого чистая позиция</b>	<b>(4,147)</b>	<b>829</b>

В таблице ниже представлены данные о чувствительности финансовых результатов Общества к 15% укреплению обменного курса рубля по отношению к доллару США, Евро, если все другие остаются неизменными. Анализ подверглась чистая позиция Общества на отчетную дату, номинированная в долларах США и Евро.

Прибыль (Убыток)	Влияние		(тыс. руб.)
	Доллары	Евро	
	2021	2021	
	622		(124)

В случае снижения курса рубля по отношению к доллару США, Евро результаты будут противоположными представленным выше.

К группе прочих финансовых рисков можно также отнести еще ряд рисков, но по вероятности возникновения или уровню финансовых потерь они не столь значимы для Общества, как рассмотренные выше. К ним относятся риски стихийных бедствий, «форс-мажорные риски» и другие.

## 21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, связанные со «специальной военной операцией» на территории Украины, а также их влияние на применимость допущений непрерывности деятельности и риски Общества описаны в Пояснении 2 и 20.

После отчетной даты не произошло иных прочих событий, которые бы требовали специальных пояснений или корректировок в бухгалтерской отчетности.

Заместитель генерального директора  
по финансам АО «ТПС Недвижимость»  
На основании Доверенности №95Д/19  
от 17 декабря 2019 года

Главный бухгалтер  
АО «ТПС Недвижимость»

Ярош Н.В.

Сильченко В.И.

18 марта 2022 года

