

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**АО «Тизприбор» за 2021 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

Изменений и дополнений в устав Общества в 2021 году не было (последние 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 1-03-26319-Н) -1 849 136 штук  
Акция привилегированная именная (номер гос. регистрации 2-03-26319-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)

**II. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ**

**2.1. Священные 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 31.12.2021 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 (Ипиэйч Юропиан Проперти Холдингс Лимитед), зарегистрированной в соответствии с законодательством Британских Виргинских островов, регистрационный номер HE 324915.

Акции компании EPH European Property Holdings Ltd (Ипиэйч 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 2021 г.          |                                     |                                       | Данные за 2020 г.          |  |                                       |
|--|--|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------------|
|  |  | Объем операции (тыс. руб.) | Условия и сроки завершения расчетов | Сальдо расчетов на 31 декабря 2021 г. | Объем операции (тыс. руб.) | Условия и сроки завершения расчетов                    | Сальдо расчетов на 31 декабря 2020 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 | -                          | -                                   | 0                                     | 150                        | Согл. Решения единственного участника от 30.01.2020 г. | 0                                     |
| Компания Праймари Тиз Лимитед PRIMARI TIZ LIMITED  | -  | -                          | -                                   | -                                     | -                          | -  | -                                     |

| 2. Головная компания (раскрывается информация по операциям с головной компанией, в отношении которой Общество является дочерним) |  |         |   |         |         |  |   |
|--|--|---------|---|---------|---------|--|---|
| -Компания КЭПИТАЛ ЭСТЕЙТ ГРУП (К.Э.Г.) ЛИМИТЕД/<br>CAPITAL ESTATE GROUP (С.Е.Г.) LIMITED   | 1.Распределение годовых дивидендов                             | 8       | Согл. протокола общего собрания акционеров  | 0       | 899 835 | Согл. протокола общего собрания акционеров | 0 |
|  | 2.Выплата процентов по договору займа б/н от 24.09.2019        | 0       |   | 0       | 1 136   | Согл. условиям дог. займа от 24.09.2019.   | 0 |
|  | 3. Выдача займа по договору б/н от 15.04.2020 г.               | 369 325 | Согл. условиям дог. 15.04.23                | 369 325 | 0       |  | 0 |
|  | 4. Начисление процентов по договору займа б/н от 15.04.2020 г. | 13 629  | Денежными средствами согласно условиям дог. | 13 629  | 0       |  | 0 |
|  | 5. Выдача займа по договору б/н от 14.05.2021 г.               | 531 013 | Согл. условиям дог. 14.05.23                | 531 013 | 0       |  | 0 |
|  | 6. Начисление процентов по договору займа б/н от 14.05.2021 г. | 9 646   | Денежными средствами согласно условиям дог. | 9 646   | 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> | 955   | 983  |
| оплата труда;                                | 682   | 705  |
| премии;                                      | 0   | 0  |
| отчисления с оплаты труда;                   | 224   | 231  |
| ежегодный оплачиваемый отпуск;               | 49  | 47   |

## 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.

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

Арендованные 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. Учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы»

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

Выручка от реализации услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений признается в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности и условий соответствующего договора, 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**

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.

- 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 2021 год внесены следующие изменения:**

С 01.01.21 учет сырья и материалов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» (без ретроспективного пересчета показателей прошлых лет).

| <b>Редакция УП на 2020 год</b>  | <b>Редакция УП на 2021 год</b>  |
|---|---|
| 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.) |

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

В учетную политику Общества на 2022 год внесены изменения в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н), ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н), ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" (утв. Приказом Минфина России от 16.04.2021 N 62н).

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020. Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

## **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**

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.

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 2021 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.

В Обществе производится ежегодная переоценка основных средств группы «Здания», уровень существенности отклонения более 10%.

## **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:

- Долю в уставном капитале. По состоянию на 31.12.21 г. Общество имеет долю в уставном капитале ООО «ТП Инвест» . Доля в уставном капитале дочерних обществ представлена в разделе II настоящих Пояснений;
- долгосрочные займы. По состоянию на 31.12.21 г. Общество выдало долгосрочные займы головной компании на общую сумму 900 339 тыс. рублей., текущая рыночная стоимость по которым не определяется.

По долговым ценным бумагам и предоставленным займам 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 2021 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».

Расшифровка расходов будущих периодов по видам представлена в таблице:

| Наименование РБП         | На 31.12.2021, тыс. руб. | На 31.12.2020, тыс. руб. | На 31.12.2019, тыс. руб. |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Расходы на лицензии      | 37                       | 46                       | 31                       |
| Расходы на страхование   | 1                        | 46                       | 39                       |
| Расходы на сертификацию  |                          | 36                       |                          |
| Абонентское обслуживание | 5                        | 4                        | 4                        |
|                          |                          |                          |                          |
| Итого:                   | 44                       | 132                      | 74                       |

## 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 2021 год не произошло.

Договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в размере 284 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2020г. – 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 в сумме 88 421 тыс. руб.

## 5.8. Заемные средства

По состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2021 г. заемных средств Общество не имело.

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 2021 год не произошло.

## 5.10. Налоги.

За 2021 год сумма налога на добавленную стоимость к уплате в бюджет составила 197 251 тыс. руб. (за 2020 год 235 517 тыс. руб., за 2019 год 231 528 тыс. руб.).

За 2021 год начислен налог на имущество в сумме 94 215 тыс. руб. (за 2020 год 86 686 тыс. руб., за 2019 год 81 587 тыс. руб.).

Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2021 год составила 975 182 тыс. руб. (за 2020 год 901 666 тыс. руб., за 2019 год 1 248 399 тыс. руб.), текущий налог на прибыль начислен в размере 195 036 тыс. руб. (за 2020 год 180 333 тыс. руб., за 2019 год 249 680 тыс. руб.).

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

Информация о возникших (погашенных) временных разницеах, 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                                       | 93                        | 19                  | 61                         | 12                  |
| - по резерву по сомнительным долгам                                 | 284                       | 57                  | 273                        | 55                  |
| - по расходам будущих периодов (убыток от продажи основных средств) | 0                         | 0                   | 1737                       | 347                 |
| <b>Налогооблагаемые временные разницы:</b>                          |                           |                     |                            |                     |
| - по амортизируемому имуществу                                      | 5 928 581                 | 1 185 716           | 5 983 194                  | 1 196 639           |
| - результат от переоценки основных средств в 2021 году              |                           |                     | 90 934                     | 18 187              |

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;

Уменьшение (погашение) ОНО в отчетном периоде связано :

- с превышением сумм амортизации, сформировавших бухгалтерскую прибыль, над суммами амортизации, уменьшившими налоговую базу по налогу на прибыль;
- с результатами от переоценки основных средств.

Отложенный налог на прибыль – 10 584 тыс. руб.

Условный расход по налогу на прибыль в 2021 г.- 184 424 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход - 29 тыс. руб.

По налогу на прибыль применяется ставка 20%.

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

Расшифровка доходов по обычным видам деятельности Общества за 2021 год представлена в таблице:

| Виды доходов по обычным видам деятельности | 2021 г. (тыс. руб.) | 2020 г. ( тыс. руб.) | 2019 г. (тыс. руб.) |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|
|--|---------------------|----------------------|---------------------|

|  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Арендная плата за арендованное имущество   | 1 259 357        | 1 177 984        | 1 789 910        |
| Вознаграждения за предоставление услуг связи арендаторам операторами услуг связи, агентские вознаграждения за организацию выполнения работ по пректированию , перепланировки, переобрудованию , ремонту, отделки помещений и осуществление координации работ | 10 984           | 4 377            | 294              |
| Компенсация расходов арендодателя за устранение ненадлежащего состояния арендуемых помещений, за обмер по БОМА   |                  | 192              | 15 441           |
| Услуги по размещению оборудования (банкоматы, электросетевое оборудование, антенн. оборудование)   | 1 041            | 985              | 992              |
| Услуги по организации технического обслуживания систем пожарной безопасности   | 1 122            | 1 069            | 258              |
| Услуги по регистрации договоров аренды,  | 250              | 244              | 0                |
| <b>Итого</b>   | <b>1 272 754</b> | <b>1 184 851</b> | <b>1 806 895</b> |

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2021 год по статьям затрат представлена в таблице:

| <b>Виды расходов по обычным видам деятельности</b> | <b>2021 г. (тыс. руб.)</b> | <b>2020 г. (тыс. руб.)</b> | <b>2019 г. ( тыс. руб.)</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Амортизация  | 93 953                     | 77 929                     | 71 256                      |
| Арендная плата за земельные участки                | 8 751                      | 8 751                      | 14 522                      |
| Расходы на оплату труда                            | 855                        | 841                        | 817                         |
| Отчисления на социальные нужды                     | 264                        | 264                        | 261                         |
| Комплексная эксплуатация нежилых помещений         | 109 917                    | 106 166                    | 85 533                      |
| Налоги и сборы                                     | 94 215                     | 86 686                     | 93 070                      |
| Материальные расходы                               | 1 214                      | 1 093                      | 8776                        |
| Расходы на услуги брокеров по поиску арендаторов   | 3 551                      | 10 723                     | 7434                        |
| Водоснабжение и канализация                        | 3 186                      | 1 432                      | 2724                        |
| Расходы на вывоз мусора, снега, очистка от наледи  | 1 287                      | 697                        | 1194                        |
| Ремонтные расходы                                  | 7 525                      | 7 234                      | 4982                        |

|  |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Расходы на страхование имущества   | 1 357          | 1 627          | 1990           |
| Расходы на тепловую энергию  | 9 553          | 7 359          | 7569           |
| Расходы на электроэнергию  | 27 601         | 23 918         | 26 853         |
| Расходы на услуги связи, передачу отчетности в гос. органы электронном виде                                | 212            | 228            | 205            |
| Расходы на оценку стоимости основных средств, услуги БТИ, техническую инвентаризацию объектов недвижимости | 154            | 952            | 2172           |
| Расходы на охрану объекта  | 5 531          | 5 726          | 1899           |
| Расходы на аренду архива   | 256            | 252            | 225            |
| Расходы на аудиторские услуги  | 4 732          | 5 415          | 5288           |
| Госпошлина за регистрацию договоров аренды   | 88             | 53             | 75             |
| Консультационные, юридические, информационные и иные аналогичные услуги                                    | 958            | 4 040          | 13             |
| Расходы на сертификацию  | 36             | 9              | 458            |
| Расходы по противопожарной безопасности  | 0              | 83             | 360            |
| Расходы на рекламу   | 0              | 0              | 180            |
| Прочие расходы   | 850            | 1 161          | 1489           |
| <b>Итого</b>   | <b>376 047</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:

| <b>Прочие доходы и расходы</b>   | <b>2021 год (тыс. руб.)</b> | <b>2020 год (тыс. руб.)</b> | <b>2019 год (тыс. руб.)</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>прочие доходы, в т.ч:</b>   | <b>13 806</b>               | <b>94 807</b>               | <b>127 865</b>              |
| Прибыль прошлых лет  | 0                           | 410                         | 0                           |
| Курсовые разницы   | 10 461                      | 71 926                      | 119 575                     |
| Положительные разницы между курсом продажи/покупки валюты и официальным курсом ЦБ РФ | 2 195                       | 4 166                       | 2516                        |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Страховое возмещение   | 212           | 967           | 276           |
| Списание кредиторской задолженности  | 0             | 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) | 62            | 17 254        | 0             |
| Штрафы , пени , неустойки к получению ( в т.ч. плата за отказ от арендуемых помещений)   | 876           | 82            | 5498          |
| <b>прочие расходы, в т.ч:</b>  | <b>19 641</b> | <b>70 358</b> | <b>99 934</b> |
| Резерв по сомнительным долгам  | 10            | 273           | 0             |
| Расходы, связанные с продажей (покупкой) валюты  | 954           | 0             | 186           |
| Курсовые разницы   | 8 355         | 65 451        | 98 252        |
| Услуги реестродержателя  | 181           | 254           | 242           |
| Расходы на услуги банков   | 958           | 1 202         | 793           |
| Убыток прошлых лет   | 8 955         | 2 460         | 0             |
| Прочие расходы   | 228           | 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***

| <b>Иностранная валюта</b> | <b>Курс ЦБ РФ на 31.12.2021</b> | <b>Курс ЦБ РФ на 31.12.2020</b> |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Доллары США               | 74,2926                         | 73,8757                         |
| Евро                      | 84,0695                         | 90,6824                         |

**5.14. Информация об обеспечении и обязательствах**

По состоянию на 31.12.2021 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. Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства по отпускам 2022 год.

#### **5.16. *Изменения оценочных обязательств***

Содержание изменения оценочных значений, повлиявших на бухгалтерскую отчетность за 2021 год:  
признано оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков  
в размере 94 тыс. руб.;

погашено оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков  
в размере 61 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 2021 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.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена 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.

Решение по реорганизации в 2021 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***

ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество не применяет, так как 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 31.12.2021 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 показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

В 2021 г. Обществом не выявлено существенных ошибок, допущенных в предшествующих отчетных периодах. Данные статей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2019 сформированы путем переноса данных бухгалтерского баланса за 2020 г. Данные статей отчета о финансовых результатах сформированы путем переноса соответствующих отчета о финансовых результатах за 2020г. Изменения во вступительных и сравнительных показателях отсутствуют.

## 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.

Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств, отражающих прочие поступления (строка 4119), представлена в таблице:

| Наименование показателя | 2021 г. (тыс. руб.) | 2020 г. (тыс. руб.) |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| НДС                     | 11 567              | 14 678              |
| Штрафы, пени, неустойки | 865                 | 81                  |
| Страховые возмещения    | 212                 | 967                 |
| Возврат госпошлины      | 22                  | 0                   |
| <b>Итого</b>            | <b>12 666</b>       | <b>15 726</b>       |

Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств, отражающих прочие платежи (строка 4129), представлена в таблице:

| Наименование показателя | 2021 г. | 2020 г. |
|-------------------------|---------|---------|
| Аренда земли            | 797     | 10 891  |
| Налог на имущество      | 92 333  | 76 800  |

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Прочие расходы | 1 647         | 9 356         |
| <b>Итого</b>   | <b>94 777</b> | <b>97 047</b> |

Общество в 2021 году не привлекало дополнительные денежные средства, в том числе:

- не открывало и не использовало кредитные линии;
- не привлекало банковского кредитования, в том числе на условиях овердрафта.

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

Годовые дивиденды (распределение чистой прибыли) по результатам деятельности Общества за отчетный год не объявлялись. Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, не имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

На момент подписания бухгалтерской отчетности каких-либо иных существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, и информация о которых подлежала бы раскрытию или требующих корректировок показателей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7 /98 «События после отчетной даты», нет.

В конце февраля 2022 года начаты военные действия на территории Украины.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказало негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая падение курса рубля, повышенную волатильность финансовых рынков и т.д.

В настоящий момент руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства данные события не окажут существенного воздействия на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Оценивая влияние указанных событий на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, заявляем, что соответствующие корректировки в бухгалтерской (финансовой) отчетности не требуются.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Общества отсутствует, однако влияние этой ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

#### **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   | 2021 год  | 2020 год  |
|--|-----------|-----------|
| Базовая прибыль за отчетный год, тыс. руб.   | 737 665   | 700 225   |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций | 1 849 136 | 1 849 136 |
| Базовая прибыль на акцию, в руб.   | 399       | 379       |

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

Общество не производило в 2021 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**

Основные страновые риски Общества связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

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.

Общество подвержено кредитному риску, связанному с операционной хозяйственной деятельностью. Общество проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности контрагентов и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства. Политика управления риском ликвидности состоит в обеспечении надлежащего уровня ликвидности и финансовой устойчивости, а также своевременном исполнении принятых на себя обязательств в рамках действующих соглашений.

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Распространение COVID-19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, в том числе и в Российской Федерации. В 2021 году Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Значительность влияния на операции Общества пандемии коронавируса в большой степени зависит от продолжительности и распространенности ее влияния на мировую и российскую экономику. Руководство следит за потенциальным воздействием этих событий и предпринимает меры для его снижения.

Деятельность Организации в 2021 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует.

### **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 и гос. органам) :

| <b>№<br/>n/n</b> | <b>№ дела</b>   | <b>Истец<br/>(Заявитель)</b> | <b>Ответчик</b>  | <b>Предмет иска, мероприятия</b>   |
|------------------|-----------------|------------------------------|--|--|
| 1                | A40-290967/2021 | АО<br>«ТИЗПРИБОР»            | ГБУ г. Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования», Управление Росреестра по г. Москве, ФГБУ | Иск о признании незаконными действия ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по переоценке кадастровой 2 стоимости здания |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  | «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» |  |
|--|--|--|---|--|

Генеральный директор

Волкова О.В.

23 марта 2022 года

