

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.
- **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 2020 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 2020 году – 297 человек;
- в 2019 году – 312 человек.

Основные виды деятельности Общества в 2020 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.
- а также услуги по выполнению функций технического заказчика через филиал «Шереметьево» в городе Химки Московской области.

Наличие лицензий и иных разрешительных документов по видам деятельности Общества в 2020 году

Общество является членом следующих саморегулируемых организаций:

- Саморегулируемая организация Ассоциации «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей»;
- Саморегулируемая организация Ассоциация проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли» (членство прекращено 29 декабря 2020 года);
- 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 2020 год, утвержденной приказом от 18 декабря 2018 года № ТПС-169-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 COVID-19 на её операционную деятельность. В частности, произошло снижение выручки от оказания услуг управления, так как в связи с пандемией COVID-19 управляемые общества частично или полностью прекращали операционную работу во втором квартале 2020 года, а вознаграждение Общества от оказания услуг управления рассчитывается от операционных доходов торговых центров, находящихся под его управлением.

События 2020 года носили временный характер. Руководство не ожидает каких-либо существенных негативных последствий для деятельности Общества от текущего экономического спада, вызванного пандемией COVID-19, и ожидает, что Общество располагает достаточными ресурсами для продолжения своей деятельности в обозримом будущем, а также в дальнейшем сможет увеличить выручку от оказания услуг управления по мере полного восстановления работы торговых центров, находящихся под его управлением

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 2020 года.

Инвентаризация материально-производственных запасов (материалов, топлива, запасных частей, инвентаря, спец. одежды и т.д.) была проведена по состоянию на 1 ноября 2020 года.

Инвентаризация всех остальных активов и обязательств была проведена по состоянию на 31 декабря 2020 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 2020, 2019, 2018 годов:

Валюта	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Доллар США	73.8757	61.9057	69.4706
Евро	90.6824	69.3406	79.4605

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 оказании 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 МПЗ, 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 материально-производственных запасов

Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

МПЗ учитываются по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) без применения учетных цен.

Транспортно-заготовительные и иные аналогичные расходы, которые связаны с приобретением МПЗ, относятся на стоимость приобретаемых сырья, материалов и товаров прямым путем в момент их принятия к учету на основании информации, содержащейся в первичных документах, и учитываются непосредственно на счете учета соответствующих МПЗ.

Общество ведет учет списания использованных МПЗ по методу средневзвешенной себестоимости.

Списание топлива и смазочных материалов при эксплуатации автотранспорта производится согласно установленным нормам, указанным в техническом паспорте автомобиля или других официальных источниках, и утверждаются приказом по Обществу.

Канцелярские товары и прочие материалы, предназначенные для управленческих нужд, списываются со счетов учета материальных ценностей на затраты в момент передачи этих материалов со склада материально-ответственного лица в подразделения.

Отражение списания на затраты комплектующих материалов и запасных частей для офисной техники производится в тот момент, когда они фактически израсходованы, что ежемесячно подтверждается Актом на списание.

МПЗ, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

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 МПЗ 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 (ежеквартально);
- (ii) по сомнительным долгам (один раз в полугодие);
- (iii) под снижение стоимости материальных ценностей (ежегодно).

При этом существует следующий порядок начисления резервов:

Резерв под обесценение финансовых вложений начисляется на конец квартала 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. Амортизация по нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования не начисляется.

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).

Начиная с 1 января 2020 года, в связи с Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода оцениваются на основе временных разниц, определенных путем сравнения балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль. Ретроспективные периоды не корректировались в связи с тем, что оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью.

Под условным доходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение убытка по данным бухгалтерского учета на ставку налога на прибыль.

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 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
Итого	58,753	2,112	(374)	60,491

Наименование показателя	(тыс. руб.)			На 31 декабря 2019 года
	На 31 декабря 2018 года	Поступило	Выбыло	
Машины и оборудование	45,779	5,129	(2,823)	48,085
Транспортные средства	10,554	-	(2,683)	7,871
Прочие	3,170	249	(622)	2,797
Итого	59,503	5,378	(6,128)	58,753

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

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Сумма начисленной амортизации			
Машины и оборудование	43,737	39,333	34,099
Транспортные средства	7,517	5,437	4,881
Прочие	2,405	2,163	2,389
Итого	53,659	46,933	41,369

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

Группа основных средств	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Офисные помещения в г. Москве	31,222	32,431	33,780
Офисные помещения в г. Новосибирске	17,025	17,696	18,579
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 2019 года	Поступило	На 31 декабря 2020 года
Здание	67,914	-	67,914
Прочие	6,108	-	5,565
Итого	74,022	-	73,479

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	На 31 декабря 2018 года	Поступило	На 31 декабря 2019 года
Здание	67,914	-	67,914
Прочие	6,183	-	6,108
Итого	74,097	-	74,022

Сумма начисленной амортизации по основным группам основных средств в составе доходных вложений в материальные ценности на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлена следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Сумма начисленной амортизации			
Здание	10,535	8,278	6,020
Прочие	2,250	2,049	1,555
Итого	12,785	10,327	7,575

5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Вложения в уставные капиталы зависимых и дочерних обществ			
ООО «ТПС Недвижимость Киев» (100%)	7,659	7,659	7,659
Итого	7,659	7,659	7,659

В данный момент компания ООО «ТПС Недвижимость Киев» не осуществляет существенной операционной деятельности.

Руководство Общества на ежегодной основе проводит анализ на обесценение финансовых вложений. По результатам данного анализа руководством было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2020, 2019, 2018 годов.

По итогам 2018, 2019 и 2020 финансовых годов дивиденды дочерними обществами не выплачивались.

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Займы выданные			
Займы, выданные сотрудникам Общества	-	-	20,000
Итого	-	-	20,000

(тыс. руб.)

Статья краткосрочных финансовых вложений «Займы, выданные сотрудникам Общества» включает в себя займ, состоящий из нескольких траншей, сроком погашения 1 год с даты получения транша и процентной ставкой равной 4,85%.

6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Прочие внеоборотные активы			
Блок «Аренда» на платформе 1С	24,026	28,495	9,152
ИС Брокер	6,439	-	-
Система управления изменениями ТЗ	6,078	8,656	2,014
Система бюджетирования	5,961	11,941	17,089
Система управления проектной документацией	5,524	3,006	2,649
Право аренды земельного участка	4,254	4,426	4,600
Система цифровых коммуникаций «Единый клиент»	4,140	2,999	-
Информационная система и мобильное приложение для планирования и контроля работ по технической эксплуатации ТРЦ	3,568	6,160	14,911
Автоматизированная система «Автоматизация процессов маркетинга»	2,376	3,536	-
Информационная система «1С:Зарплата и управление персоналом 8» КОРП	1,117	1,482	2,110
Авансы, выданные на приобретение ОС	148	862	-
Информационная система управления проектами	-	-	1,116
Прочие	12,898	20,471	18,304
Итого	76,529	92,034	71,945

(тыс. руб.)

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

	31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Дебиторская задолженность			
Расчеты с покупателями в т.ч.:	165,318	508,104	255,655
<i>Услуги управления</i>	148,024	342,685	173,633
<i>Услуги технического заказчика</i>	12,485	157,016	79,821
<i>Консультационные услуги</i>	3,000	6,000	685
<i>Прочее</i>	1,809	2,403	1,516
Налоги к возмещению	18,306	18,289	10,555
Авансы выданные	12,735	18,904	14,097
Социальные взносы	4,227	3,720	12,196
Прочие дебиторы	477	553	2,104
Резерв по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(2,273)	(2,256)	(2,256)
Итого	198,790	547,314	292,351

Движение резервов по сомнительной дебиторской задолженности представлено следующим образом:

	(тыс. руб.) Покупатели и поставщики
Баланс на 31 декабря 2018 года	2,256
Увеличение резервов	-
Использование резервов	-
Баланс на 31 декабря 2019 года	2,256
Увеличение резервов	17
Использование резервов	-
Баланс на 31 декабря 2020 года	2,273

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Денежные средства и денежные эквиваленты			
Депозитные счета в банках	78,900	80,315	71,370
Текущие счета в банках	1,045	378,990	433,279
Касса	121	179	166
Итого	80,066	459,484	504,815

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%.

В 2019 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 5,3% до 8,75%.

9. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлены следующим образом:

	31 декабря		
	2020 года	2019 года	2018 года
Прочие оборотные активы			
Информационная система и мобильное приложение для планирования и контроля работ по технической эксплуатации ТРЦ	10,979	8,752	8,728
Блок «Аренда» на платформе 1С	8,280	7,324	-
Система бюджетирования	7,158	6,533	6,026
Система управления проектной документацией	3,965	1,260	780
Система управления изменениями ТЗ	1,730	-	-
Система цифровых коммуникаций «Единый клиент»	1,109	-	-
Информационная система «1С:Зарплата и управление персоналом 8» КОРП	819	628	627
Автоматизированная система «Автоматизация процессов маркетинга»	707	-	-
Право аренды земельного участка	173	173	173
Информационная система управления проектами	-	1,174	4,476
Прочее	15,797	11,910	9,720
Итого	50,717	37,754	30,530

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

В 2020 году размер уставного капитала Общества не изменялся. На 31 декабря 2020 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 2020, 2019 и 2018 годах состав акционеров не изменялся.

Акции Общества на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 года распределены следующим образом:

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

В соответствии с решением единственного акционера от 06 февраля 2020 года часть нераспределенной прибыли Общества прошлых лет в размере 375,000 тыс. руб. направлена на выплату дивидендов. Дивиденды выплачены 21 февраля 2020 года.

11. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

Показатель	2020 год	2019 год
Чистый (убыток) прибыль, тыс. руб.	(249,045)	204,168
Средневзвешенное кол-во обыкновенных акций в обращении, шт.	50,000	50,000
Базовый (убыток) прибыль, приходящаяся на одну акцию, руб.	(4,981)	4,083

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

Текущий налог на прибыль по ставке 20% в соответствии с ПБУ 18/02 определен по данным бухгалтерского учета за 2020 и 2019 годы и представлен следующим образом:

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
(Убыток) прибыль до налогообложения	(310,605)	258,401
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	62,121	(51,680)
Постоянные налоговые расходы:		
по расходам, не учитываемым для целей налогообложения, ставка 20%	(1,012)	(2,553)
Итого	(1,012)	(2,553)
(Увеличение) уменьшение отложенного налогового актива, ставка 20%:		
Убыток текущего периода	(62,541)	-
Оценочные обязательства и резервы	(273)	1,729
Прочие	870	806
Итого	(61,944)	2,535
Увеличение (уменьшение) отложенного налогового обязательства, ставка 20%:		
Прочие	835	(547)
Итого	835	(547)
Итого отложенный налог на прибыль, ставка 20%	(61,109)	1,988
Итого текущий налог на прибыль, ставка 20%	-	(52,245)
Корректировка отложенных налогов на прибыль	(451)	-
Налог на прибыль, ставка 20%	61,560	(54,233)

13. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Движение оценочных обязательств за 2020, 2019 и 2018 годы представлено следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	На оплату неиспользованных отпусков	По судебным разбирательствам	Итого
Баланс на 31 декабря 2018 года	48,491	-	48,491
Увеличение резервов	124,733	-	124,733
Использование резервов	(133,377)	-	(133,377)
	-	-	-
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

14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	31 декабря		
Наименование показателя	2020 года	2019 года	2018 года
Задолженность по налогам и сборам	34,520	80,305	75,043
Поставщики, подрядчики	18,656	30,970	18,782
Прочие авансы от покупателей	17,947	14,297	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по гарантийным удержаниям	6,076	6,076	27,713
Прочая	1,162	1,137	1,169
Итого	78,361	132,785	122,707

15. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

Выручка по обычным видам деятельности за 2020 и 2019 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
Наименование показателя	2020 год	2019 год
Услуги по выполнению функций технического заказчика	474,231	1,028,775
Услуги управления	466,656	661,992
Консультационные услуги	10,000	10,000
Услуги брокериджа	248	980
Прочие	12,626	13,669
Итого	963,761	1,715,416

Снижение выручки от оказания услуг по выполнению функций технического заказчика в 2020 году обусловлено выполнением Обществом своих обязательств в рамках реализации ранее утвержденных проектов и уменьшением количества действовавших в течение 2020 года договоров.

Выручка от оказания услуг управления также снизилась в 2020 году, что связано с уменьшением операционных доходов управляемых обществ, от которых рассчитывается сумма вознаграждения, ввиду ухудшения ситуации в экономике в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

16. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТАТЬЯМ ЗАТРАТ

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2020 год	2019 год
Затраты на оплату труда	(818,399)	(852,764)
Отчисления на социальные нужды	(174,483)	(184,408)
Расходы на программное обеспечение	(91,100)	(65,997)
Аренда помещений	(80,027)	(74,804)
Услуги связи и расходы по обслуживанию орг. техники	(26,359)	(22,286)
Эксплуатационные услуги	(16,542)	(15,776)
Консультационные услуги	(12,029)	(123,423)
Амортизация	(9,881)	(12,909)
Расходы по аренде земли	(1,574)	(1,574)
Прочие	(41,381)	(42,560)
Итого	(1,271,775)	(1,396,501)

В 2020 году произошел рост расходов на программное обеспечение в связи с переходом сотрудников на удаленную работу по распоряжению органов государственной власти и местного самоуправления. Общество обеспечивало устойчивую и бесперебойную работу оборудования и программно-технических средств.

17. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	2020 год	2019 год
Курсовые разницы	(2,177)	(64,617)
Штрафы к уплате	(901)	-
Расходы на услуги банка	(551)	(241)
Благотворительная деятельность	-	(5,000)
Прочие	(3,109)	(6,362)
Итого	(6,738)	(76,220)

Величина курсовых разниц, в основном возникла по операциям пересчета стоимости активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, подлежащих оплате в рублях.

18. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2020 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:

1.	Пономаренко Александр Анатольевич	Председатель Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
2.	Дмитрюк Андрей Вадимович	Член Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
3.	Левитина Юлия Александровна	Член Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
4.	Пахоменко Тамара Арсентьевна	Член Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
5.	Смагин Алексей Сергеевич	Член Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
6.	Шульгина Анна Владимировна	Член Совета директоров	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
7.	Бучнев Владимир Иванович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
8.	Вдовиченко Игорь Валерьевич	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
9.	Довбыш Владимир Владимирович	Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор) Общества Председатель коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
10.	Земская Екатерина Григорьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
11.	Колганов Антон Владимирович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
12.	Короткова Елена Валерьевна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
13.	Корсакова Татьяна Викторовна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
14.	Чиналиев Владимир Улукбекович	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
15.	Ярош Наталья Владимировна	Член коллегиального исполнительного органа (Правления) Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
16.	TPS REAL ESTATE HOLDING LIMITED (ТПС Реал Эстейт Холдинг Лимитед)	Лицо имеет право распоряжаться 100 процентами голосующих акций Общества	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
17.	Акционерное общество «Галерея Краснодар»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Регионинвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
19.	Акционерное общество «МОРЕМОЛЛ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Новомолл»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Югсантехмонтаж»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»

22.	Общество с ограниченной ответственностью «Славянка»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Хорошо!»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
24.	Чередниченко Юлия Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Генеральный директор ООО «ТПС Недвижимость Киев»)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
25.	Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Недвижимость Киев»	Общество имеет право распоряжаться 100 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного лица	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»
26.	Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Инжиниринг»*	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество (Общество осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа)	Аффилированное лицо АО «ТПС Недвижимость»

* – 17 июля 2020 года общество было ликвидировано в добровольном порядке

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

27.	Акционерное общество «Международный аэропорт «Шереметьево»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Пономаренко А.А., Смагин А.С.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Москва Карго»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Смагин А.С., Левитина Ю.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Плюс»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Левитина Ю.А., Пахоменко Т.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»
30.	Общество с ограниченной ответственностью «ТПС Групп»	В лице и Обществе имеются одни и те же физические лица, являющиеся членами Совета директоров – Левитина Ю.А., Пахоменко Т.А.	Не является аффилированным лицом АО «ТПС Недвижимость»

Общая сумма вознаграждения (включая страховые взносы) членам коллегиального исполнительного органа за 2020 и 2019 годы составила 145,950 тыс. руб. и 128,268 тыс. руб. соответственно. Все выплаты представляли собой краткосрочные вознаграждения.

Операции со связанными сторонами

18.1. Процентный доход по займам выданным

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Дмитрюк А.В.	-	707
Итого	-	707

18.2. Приобретение оборудования, товаров, услуг и работ

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
ООО «ТПС Груп»	71,109	65,729
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	6,441	6,441
ООО «Славянка»	6,073	6,073
АО «МОРЕМОЛЛ»	4,710	4,401
ООО «Новомолл»	2,682	2,682
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	2,523	2,696
ООО «ТПС Инжиниринг»	2,374	-
АО «Галерея Краснодар»	1,962	1,962
ООО «Фаворит Плюс»	642	642
Прочие	457	653
Итого	98,973	91,279

Большую часть приобретенных у связанных сторон услуг составляет аренда помещений.

18.3. Продажа товаров, услуг и работ

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	468,755	969,290
АО «МОРЕМОЛЛ»	148,084	201,512
ООО «Славянка»	114,402	156,518
ООО «Новомолл»	74,005	108,117
АО «Галерея Краснодар»	73,336	103,748
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	34,631	54,797
ООО «Регионинвест»	24,523	38,729
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	10,696	10,000
ООО Москва Карго	5,559	59,484
ООО «Югсантехмонтаж»	1,017	1,017
Итого	955,008	1,703,212

18.4. Денежные потоки со связанными сторонами

	2020 год	(тыс. руб.) 2019 год
Движение денежных средств по текущей деятельности		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	1,493,215	1,798,210
прочие поступления	16,025	1,995
на оплату товаров, работ, услуг	(116,368)	(110,450)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
от возврата предоставленных займов	-	20,000
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
денежные средства, направленные на выплату дивидендов	(375,000)	-

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

Прочие поступления включают в себя потоки денежных средств, полученные в рамках агентского договора в размере 15,000 тыс. руб.

18.5. Дебиторская задолженность и выданные займы

(тыс. руб.)

		31 декабря		
Вид операции		2020 года	2019 года	2018 года
АО «Моремолл»	Реализация товаров, работ, услуг	118,135	241,165	10,120
АО «Галерея Краснодар»	Реализация товаров, работ, услуг	30,376	33,336	91,583
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Реализация товаров, работ, услуг	11,489	144,755	77,190
ООО «ТПС Груп»	Авансы выданные	4,685	5,625	5,753
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Реализация товаров, работ, услуг	3,000	6,000	-
ООО «Москва Карго»	Реализация товаров, работ, услуг	996	12,261	2,631
АО «Моремолл»	Авансы выданные	503	470	432
ООО «Регионинвест»	Реализация товаров, работ, услуг	144	13,602	1,150
ООО «Югсантехмонтаж»	Реализация товаров, работ, услуг	102	102	100
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	Реализация товаров, работ, услуг	84	52,349	19,156
АО «Моремолл»	Прочая	78	26	14
ООО «Славянка»	Реализация товаров, работ, услуг	57	2,491	48,320
ООО «Новомолл»	Реализация товаров, работ, услуг	36	-	3,519
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Авансы выданные	16	-	2
ООО «Торговый центр «Хорошо!»	Прочая	13	21	10
ООО «ТПС Инжиниринг»	Прочая	-	823	-
Дмитрюк А.В.	Выданный займ	-	-	20,000
Прочие	Прочая	35	61	12
Прочие	Авансы выданные	-	16	-
Итого		169,749	513,103	279,992

18.6. Кредиторская задолженность

(тыс. руб.)

		31 декабря		
Вид операции		2020 года	2019 года	2018 года
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	-	-
ООО «ТПС Груп»	Приобретение товаров, работ, услуг	360	360	339
АО «Галерея Краснодар»	Приобретение товаров, работ, услуг	196	196	196
ТПС РЕАЛ ЭСТЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Авансы по договору оказания услуг	116	-	-
ООО «Фаворит Плюс»	Приобретение товаров, работ, услуг	64	64	63
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Авансы по договору оказания услуг	-	13,961	-
АО «Международный аэропорт Шереметьево»	Приобретение товаров, работ, услуг	-	1	-
Итого		18,568	14,918	598

19. РИСКИ

Операционные риски

Операционная среда – Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной 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 и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Только за 2020 год США ввели 47 пакетов ограничений в отношении отдельных российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала.

В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

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. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса 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 2020 году COVID-19 стал причиной снижения выручки Общества от оказания услуг по договорам управления. Значительность влияния COVID-19 на операции Общества в будущем 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.

Также с 1 января 2015 года вступили в силу изменения в налоговый кодекс РФ, на основании которых для применения льгот в виде пониженных ставок налогообложения по положениям международных договоров по избежанию двойного налогообложения в отношении выплачиваемых доходов от источника в Российской Федерации необходимо подтверждение о фактическом праве иностранной организации на получение данного дохода. Для признания иностранной организации в качестве фактического получателя дохода (бенефициарного собственника) необходимо не только наличие правовых оснований для непосредственного получения дохода, но также и соблюдение условия, что данная организация должна быть непосредственным выгодоприобретателем, то есть лицом, которое фактически получает выгоду от полученного дохода и определяет его дальнейшую экономическую судьбу. При определении фактического получателя (бенефициарного собственника) дохода следует также учитывать выполняемые функции и принимаемые риски иностранной организации, претендующей на получение льготы в соответствии с международными соглашениями об избежании двойного налогообложения.

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. По оценке Общества, риск уменьшения экономических выгод в связи с событиями, описанными выше на 31 декабря 2020 года является возможным, и кумулятивно не превышает 6,500 тыс. руб.

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 2020 года
Дебиторская задолженность	165,795
Денежные средства и денежные эквиваленты	79,945
Итого максимальный кредитный риск	245,740

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 18.5).

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 2020 года наибольшая часть денежных средств Общества размещены в 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) и в ПАО Сбербанк (утвержденное ЦБ РФ рейтинговое агентство АКРА присвоило банку рейтинг AAA, что соответствует максимально высокому рейтингу кредитоспособности, при этом международное рейтинговое агентство Fitch присвоило банку рейтинг BBB, что соответствует стабильному прогнозу кредитоспособности).

Общество не имеет каких-либо залогов от внешних контрагентов, предоставленных в пользу Общества.

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

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	31 декабря
	2020 года	2020 года
Активы		
Дебиторская задолженность	996	172
Денежные средства и их эквиваленты	28	894
Итого активы	1,024	1,066
Обязательства		
Кредиторская задолженность	(4,221)	-
Итого обязательства	(4,221)	-
Итого чистая позиция	(3,197)	1,066

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. Анализу подвергалась чистая позиция Общества на отчетную дату, номинированная в долларах США и Евро.

	(тыс. руб.)	
	Влияние	
	Доллары	Евро
	2020	2020
Прибыль (Убыток)	480	(160)

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.

20. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1 января 2021 года Общество прекратило являться членом саморегулируемой организации Ассоциации «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей», а 12 января 2021 года – членом саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение изыскателей для проектирования и строительства объектов топливно-энергетического комплекса «Нефтегазизыскания-Альянс».

В отношении Общества, 25 января 2021 года Арбитражным судом г. Москвы принят к рассмотрению иск ООО «СРМ-Дизайн» на общую сумму 6,439 тыс. руб., что отражено в бухгалтерской отчетности начислением оценочного обязательства.

В соответствии с решением Совета директоров от 27 января 2021 года прекращена деятельность филиала «Шереметьево».

17 февраля 2021 года был зарегистрирован устав АО «ТПС Недвижимость» в новой редакции.

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

Ярош Н.В.

18 марта 2021 года



Главный бухгалтер
АО «ТПС Недвижимость»

Сильченко В.И.