

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчёте
"Подтверждаю"

Председатель ревизионной комиссии
АО "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"

"__" _____ 2020 г.

_____/ Шевченко А.В.

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием акционеров
АО "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"
(протокол от _____ № _____)

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
"ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"
за 2019 год



г. Москва

Оглавление

Введение.....	3
Сведения об акционерном обществе.....	3
Сведения о проведении общего собрания акционеров АО "ЦУА"	4
Сведения о совете директоров АО "ЦУА"	5
Сведения о заседаниях Совета директоров АО "ЦУА".....	6
Сведения о Ревизионной комиссии АО "ЦУА"	30
Сведения об исполнительном органе АО "ЦУА"	32
Положения АО "ЦУА" в отрасли.....	33
Объекты коммерческой недвижимости АО "ЦУА".....	33
Основные направления развития АО "ЦУА"	36
Информация о Стратегии и Долгосрочной программе развития АО "ЦУА".....	36
Информация об изменениях в Стратегии и Долгосрочной программе развития АО "ЦУА"	39
Информация об иных программах развития АО "ЦУА".....	40
Информация о программе отчуждения непрофильных активов и реестре непрофильных активов АО "ЦУА".....	40
Информация о заключении аудитора о реализации долгосрочной программы развития АО "ЦУА".....	40
Информация о наличии в АО "ЦУА" системы КПЭ.....	40
Структура АО "ЦУА".....	45
Бухгалтерская отчётность и аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчётности за 2019 год.....	45
Информация о совершенных АО "ЦУА" в 2019 году крупных сделках.....	45
Информация о заключённых АО "ЦУА" в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.....	45
Информация о распределении прибыли АО "ЦУА", полученной в 2019 году	46
Информация о получении АО "ЦУА" государственной поддержки.....	46
Основные факторы риска, связанные с деятельностью АО "ЦУА"	46
Система управления рисками и внутреннего контроля.....	48

Сведения о фактических результатах исполнения поручений и указаний Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации.....	48
Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления.....	61
Приложение № 1 Аудиторское заключение независимого аудитора и бухгалтерская отчётность АО "ЦУА за 2019 год	62
Приложение № 2 Отчёт независимого аудитора по финансовой (бухгалтерской) отчётности Общества за 2019 год.....	104

Введение

Годовой отчёт Акционерного общества "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ" (далее – Общество) за 2019 год подготовлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ "Об акционерных обществах";
- Постановлением Правительства РФ от 31.12.2010 №1214 "О совершенствовании порядка управления акционерными обществами, акции которых находятся в федеральной собственности, и федеральными государственными унитарными предприятиями" (с изменениями и дополнениями);
- Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утверждённым Банком России 30.12.2014 №454-П.

Сведения об акционерном обществе

Полное наименование: Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ". Сокращённое наименование: АО "ЦУА".

В ЕГРЮЛ внесена запись о создании юридического лица путём реорганизации в форме преобразования 24.01.2019 за государственным регистрационным номером 1197746030987.

Общество зарегистрировано на территории субъекта Российской Федерации – города Москвы.

Юридический адрес: 121069, г. Москва, ул. Поварская, д.11, стр.1.

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, ул. Солянка, д.15.

Контактный тел.: (499) 678-20-75, E-mail: info@ao-amc.ru

Основной вид деятельности согласно ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2: 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

Общество не включено в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ.

Штатная численность работников Общества по состоянию на 31.12.2019 составляла 11 человек. Органы управления и контроля Общества:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган - генеральный директор;
- Ревизионная комиссия АО "ЦУА".

Полное наименование и адрес реестродержателя: Акционерное общество "НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР" (лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра ФСФР России от 30.02.2006 №045-13951-000001); 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1.

Размер уставного капитала Общества: 885 360 000 рублей.

Общее количество акций Общества: 885 360 обыкновенных именных бездокументарных акций. Номинальная стоимость обыкновенной именной бездокументарной акции: 1000 рублей. В соответствии с решением Банка России от 26.12.2018 осуществлена государственная регистрация выпуска акций Общества. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций №1-01-86146-Н. Привилегированные акции отсутствуют. Обыкновенные (привилегированные) акции дополнительно не выпускались. 100% акций Общества находятся в собственности Российской Федерации.

Единственным акционером Общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом. Специальное право на участие Российской Федерации в управлении Обществом ("золотая акция") отсутствует.

Аудитор Общества за 2019 год: Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "ИНТЕРКОН", 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, оф. 308. Аудитор утверждён решением внеочередного общего собрания акционеров АО "ЦУА" – Распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (ТУ Росимущества в городе Москве) от 03.04.2020 №77-465-р.

Сведения о проведении общего собрания акционеров АО "ЦУА"

Решением внеочередного общего собрания акционеров – распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 19.09.2019 №77-966-р утверждена новая редакция Устава АО "ЦУА".

Решением внеочередного общего собрания акционеров – распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 27.01.2020 №77-76-р прекращены полномочия генерального директора Общества Веселова Р.В. и избран генеральным директором Общества Балашов Ф.В.

Решением внеочередного общего собрания акционеров – распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 28.01.2020 №77-82-р прекращены полномочия действующего состава Совета директоров Общества и избран новый Совет директоров Общества в количестве 5-ти человек, прекращены полномочия действующего состава Ревизионной комиссии и избрана новая Ревизионная комиссия Общества в количестве 3-х человек.

Решением внеочередного общего собрания акционеров – распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 03.04.2020 №77-465-р утверждён аудитором Общества за 2019 год ООО "Аудиторская фирма "ИНТЕРКОН".

Сведения о совете директоров АО "ЦУА"

В соответствии с Уставом АО "ЦУА" количественный состав Совета директоров Общества определяется решением общего собрания акционеров, но не может быть менее 5 человек.

Распоряжением Росимущества от 16.11.2018 №1469 "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центр управления активами" до 28.01.2020 действовал следующий состав Совета директоров Общества:

Хайретдинов Максим Александрович – госслужащий, начальник отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Хасянов Ансар Аюбович – госслужащий, заместитель начальника отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Тац Элина Морисовна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Гаспарян Лаура Рубиковна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Питерова Виктория Юрьевна – госслужащий, главный специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве.

Специализированные комитеты Совета директоров АО "ЦУА" на отчётную дату отсутствуют.

Сведения о заседаниях Совета директоров АО "ЦУА"

В 2019 году состоялось 9 заседаний Совета директоров АО "ЦУА".

В соответствии с протоколом №1/19 **первого в 2019 году** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого 08.02.2019 в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об избрании председательствующего на заседании Совета директоров Общества;
2. Об избрании Секретаря (Корпоративного секретаря) Совета директоров Общества;
3. Об утверждении регистратора Общества и условий договора с ним;
4. Об утверждении Положения о закупочных процедурах, проводимых для нужд Общества;
5. О заключении трудового договора с генеральным директором Общества Веселовым Р.В.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать Председательствующим Совета директоров АО "ЦУА" Хайретдинова Максима Александровича;
2. Избрать Секретарём (Корпоративным секретарём) Совета директоров Общества Богданову Наталью Игоревну;
3. Утвердить АО "Новый регистратор" (ОГРН 1037719000384, ИНН 7719263354, лицензия №045-13951-000001 от 30.03.2006. без ограничения срока действия) регистратором Общества и условия, договора с ним;
4. Утвердить Положение о закупочных процедурах, проводимых для нужд Общества;
5. Одобрить проект трудового договора с генеральным директором АО "ЦУА". Поручить Председательствующему Совету директоров АО "ЦУА" подписать от имени Общества трудовой договор с генеральным директором - Веселовым Романом Викторовичем на срок до первого общего собрания акционеров Общества.

В соответствии с протоколом от 26.02.2019 №2/19 **второго** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрен вопрос и принято решение о согласовании указанных в заявлении

сроков предоставления оплачиваемого отпуска генеральному директору Общества.

В соответствии с протоколом от 11.04.2019 №3/19 **третьего** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об одобрении договора почасового предоставления конференц-зала;
2. Об одобрении договора аренды помещений ул. Солянка, д. 15, 1 этаж, помещение I, комната 22;
3. Об одобрении договора аренды помещений ул. Солянка, д. 15, мезонин, помещение I, комната 4;

По результатам голосования, приняты следующие решения:

- 1.1 Одобрить сделку, совершаемую в процессе осуществления АО "ЦУА" обычной хозяйственной деятельности;
- 1.2 Уполномочить генерального директора АО "ЦУА" на заключение вышеуказанной сделки и подписание от имени АО "ЦУА" Договора почасового предоставления конференц-зала, изменений и дополнений к ним, а также иных документов, связанных с данной сделкой;
2. Одобрить заключённый Договор аренды от 01.04.2019 №АР-1-027 между АО "ЦУА" и гр. М.Г. Урманчёвой;
3. Одобрить заключённый Договор аренды от 01.04.2019 №АР-4-028 между АО "ЦУА" и гр. Д.В. Дмитриевой.

В соответствии с протоколом от 14.05.2019 №4/19 **четвёртого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрен вопрос и принято решение об одобрении договора аренды помещений от 15.04.2019 №АР-2-029 между АО "ЦУА" и Ассоциацией "РУСБРЕНД".

В соответствии с протоколом от 07.06.2019 №5/19 **пятого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:

1. О согласовании сроков предоставления отпуска генеральному директору Общества;

2. О рассмотрении и утверждении Стратегии и Долгосрочной программы развития АО "ЦУА" на 2019-2023 гг.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Согласовать генеральному директору АО "ЦУА" указанные в заявлении от 28.05.2019 №009-СД сроки предоставления оплачиваемого отпуска;
2. Утвердить Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019-2023гг.

В соответствии с протоколом от 26.06.2019 №6/19 **шестого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об утверждении Положения о КПЭ АО "ЦУА";
2. Об утверждении Положения о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА";
3. Об утверждении Плана закупок АО "ЦУА" на период 01.07.2019 - 31.12.2020 гг.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Утвердить Положение о КПЭ АО "ЦУА";
2. Утвердить Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА";
3. Рассмотреть данный вопрос на очном заседании Совета директоров АО "ЦУА".

В соответствии с протоколом от 26.08.2019 №7/19 **седьмого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об избрании Председательствующего на заседании Совета Директоров;
2. Об утверждении Плана закупок на период август 2019 г. - декабрь 2020 г.;
3. Об утверждении Положения о порядке формирования и использования спонсорской поддержки и благотворительности;
4. Об использовании фондов благотворительной деятельности и спонсорской поддержки;

5. О рассмотрении директивного вопроса "О внедрении системы бережливого производства";
6. О рассмотрении директивного вопроса "О включении в новые экспортные контракты оговорки о возможности осуществления расчётов в рублях, а также установления обоснованной минимальной доли расчётов по экспорту, осуществляемых в российских рублях";
7. О рассмотрении директивного вопроса "О создании единого казначейства Общества, его дочерних и зависимых организаций" и "О проведении ежегодного анализа результатов создания единого казначейства АО, его дочерних и зависимых организаций";
8. О рассмотрении и утверждении плана мероприятий, направленных на снижение расходов, на период 2019-2023 гг.;
9. О рассмотрении директивного вопроса "О расширении практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказания услуг)", внесение изменений в Положение о закупочных процедурах, проводимых для нужд АО "ЦУА";
10. О рассмотрении директивного вопроса "О нормировании закупочной деятельности".

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров Общества А.А. Хасянова;
2. Не утверждать представленный План закупок Общества на период август 2019 - декабрь 2020 года. Поручить генеральному директору Общества представить членам Совета директоров доработанный План закупок Общества на период август 2019 - декабрь 2020 года, включающий расчёты требуемых затрат на проведение соответствующих работ;
3. Не утверждать Положение о порядке формирования и использования спонсорской поддержки и благотворительности, перенести рассмотрение данного вопроса на период после формирования бухгалтерской отчётности за 2019 год;
4. В связи с отсутствием у Общества фондов благотворительной деятельности, перенести рассмотрение данного вопроса на период после утверждения

Положения о порядке использования формирования и использования спонсорской поддержки и благотворительности;

5. В связи с тем, что АО "ЦУА" не относится к военно-промышленному комплексу, директивный вопрос "О внедрении системы бережливого производства" не является обязательными для исполнения на заседании, голосовать против внедрения системы бережливого производства в АО "ЦУА";

6. Голосовать против утверждения вопроса "О включении в новые экспортные контракты оговорки о возможности осуществления расчётов в рублях, а также установления обоснованной минимальной доли расчётов по экспорту, осуществляемых в российских рублях" и вернуться к рассмотрению этого вопроса в случае возникновения у Общества экспортной деятельности;

7. Создание единого казначейства Общества, в связи с отсутствием дочерних и зависимых организаций АО "ЦУА", нецелесообразно;

8. Не утверждать представленный план мероприятий, направленный на снижение расходов на период 2019 - 2020 гг. Поручить генеральному директору Общества представить на рассмотрение план мероприятий с указанием величин, с детализированным расчётом стоимости соответствующих мероприятий и прогнозируемой величины снижения соответствующих расходов;

9. Голосовать против утверждения вопроса "О расширении практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг)", внесении изменений в Положение о закупочных процедурах, проводимых для нужд АО "ЦУА". Поручить генеральному директору Общества представить Совету директоров подробную письменную позицию Общества о необходимости внесения соответствующих изменений в положение "О закупочных мерах АО "ЦУА";

10. Перенести рассмотрение данного вопроса на следующее заседание Совета директоров Общества.

В соответствии с протоколом от 20.09.2019 №8/19 **восьмого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об избрании председательствующего на заседании Совета директоров;

2. О рассмотрении переработанного плана мероприятий АО "ЦУА", направленных на оптимизацию расходов на период 2019 - 2023гг.;

3. О рассмотрении позиции Общества о нормировании закупочной деятельности;
4. О рассмотрении финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2018 г. и первое полугодие 2019 г.;
5. О рассмотрении объяснительной записки генерального директора Общества "Об отсутствии генерального директора Р.В. Веселова на Совете директоров 2 от 26 августа 2019 г. №015-СД.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров Общества А.А. Хасянова;
2. Не утверждать переработанный план мероприятий АО "ЦУА", направленных на оптимизацию расходов, на период 2019 - 2023 гг. в связи с несоответствием предоставляемых Обществом данных, а также отсутствием в представленном проекте изменений, ранее озвученных Советом директоров.;
3. Не утверждать Положение "О закупочных мерах АО "ЦУА" в связи не предоставлением проекта возможных локальных нормативных актов, устанавливающих нормирование закупок определённых товаров, работ и услуг;
4. Поручить генеральному директору Общества предоставить объяснительную записку Совету директоров по указанным фактам финансово-хозяйственной деятельности Общества;
5. Вынести дисциплинарное взыскание в виде выговора в соответствии со статьёй 192 Трудового кодекса Российской Федерации от 30.12.2001 №197-ФЗ генеральному директору Общества за ненадлежащее исполнение генеральным директором по его вине возложенных на него трудовых обязанностей.

В соответствии с протоколом от 25.09.2019 №9/19 **девятого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. О внесении изменений в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019-2023 гг. и утверждение Изменений №1 в Стратегию и ДПР Общества;

2. О внесении изменений в Положение о КПЭ АО "ЦУА" и утверждении Изменений №1 в Положение о КПЭ Общества;

3. О внесении изменений в Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА" и утверждении Изменений №1 в Положение о вознаграждении генерального директора Общества.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Внести изменения в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг. и утвердить Изменения №1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг.;

2. Внести изменения в Положение о ключевых показателях эффективности АО "ЦУА" и утвердить Изменения №1 в Положение о ключевых показателях эффективности АО "ЦУА";

3. Внести изменения в Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА" и утвердить Изменения №1 в Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА".

Распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 28.01.2020 №77-82-р "О решениях внеочередного собрания акционеров АО "Центр управления активами" был избран новый Совет директоров, в следующем составе:

Большакова Марина Степановна – профессиональный поверенный, член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе "Воронежская опытная сельскохозяйственная станция", "Научно-исследовательский институт автоматизированных средств производства и контроля", "Томский Кристалл". Занимала руководящие позиции на промышленных предприятиях, таких как ОАО "Кировский Завод". Экс- заместитель руководителя Администрации Главы и Правительства Республики Коми. С 1999 по 2001 годы – советник Министра по труду и социальному развитию Российской Федерации. В 2000 году по результатам работы директором по персоналу "Объединённые машиностроительные заводы" признана лучшим директором по персоналу России;

Жарикова Анна Сергеевна – госслужащий, специалист 1 разряда отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Конова Дарья Александровна – госслужащий, главный специалист отдела приватизации и корпоративных отношений ТУ Росимущества в городе Москве;

Милай Елена Владимировна - профессиональный поверенный, инвестиционный директор АО "Бизнес-Недвижимость", Общественный уполномоченный по инвестициям и развитию инвестиционной среды, член Инвестиционного совета при Уполномоченном по защите прав предпринимателей в городе Москве, член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе "Бурятиявтодор";

Сухотин Сергей Александрович - профессиональный поверенный, Председатель Комитета АНД по избраниям в госкомпании, представитель АНД в комиссиях Росимущества по отбору кандидатов в органы управления и контроля компаний с государственным участием, член совета директоров ряда акционерных обществ, в том числе "ЭлС", "Научно-исследовательский институт мостов и дефектоскопии", генеральный директор АО "ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ И БЕЗОПАСНОСТЬ" и ООО "ЭКСПО-СТИЛЬ-ДИЗАЙН".

В соответствии с протоколом от 03.2020 №1/20 **первого в 2020 году** заседания Совета директоров АО "ЦУА" в форме совместного присутствия, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об избрании Председательствующего на заседании Совета директоров;
2. О рекомендациях акционеру по кандидатуре председателя Совета директоров Общества;
3. Об избрании Секретаря Совета директоров (Корпоративного секретаря);
4. О проведении анализа наличия в Обществе необходимых корпоративных документов;
5. Об утверждении условий трудового договора с генеральным директором Общества;
6. Об исполнении Обществом поручений Росимущества;
7. О рассмотрении ранее заключённых без согласия Совета директоров договоров аренды по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д.15;
8. О согласии на заключение Дополнительного соглашения на продление срока аренды договора от 15.04.2019 №АР-2-029 с Ассоциацией производителей фирменных торговых марок "РУСБРЕНД";
9. О согласии на заключение договора аренды с ИП Пименова Е.В. по адресу ул. Солянка д.15, каб. 112;

10. О согласии на заключение договора аренды с Федеральным казённым учреждением "Дирекция государственного заказчика программ развития морского транспорта" по адресу Петровский бульвар 19/2;
11. О рассмотрении типового договора аренды АО "ЦУА";
12. О выполнении поручений заседания Совета директоров от 23 сентября 2019 г. в соответствии с Протоколом №9/19;
13. О выполнении поручений заседания Совета директоров от 20 сентября 2019 г. в соответствии с Протоколом №8/19;
14. О рассмотрении поручения заместителя руководителя Росимущества об улучшении показателей финансово-хозяйственной деятельности общества;
15. Об определении максимальной (начальной) цены контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора;
16. Разное

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председательствующим на заседании Совета директоров АО "ЦУА" С.А. Сухотина;
2. Рекомендовать акционеру утвердить кандидатуру члена Совета директоров Сухотина С.А. для избрания председателем Совета директоров АО "ЦУА";
3. Избрать секретарём Совета директоров (Корпоративным секретарём) АО "ЦУА" Таперкину Светлану Васильевну и, с учётом того, что на момент проведения заседания СД, она фактически трудоустроена в Общество на должность заместителя генерального директора, поручить генеральному директору Общества направить запросы по прежнему месту работы С.В. Таперкиной, а также в правовой отдел территориального управления Росимущества по г. Москве с целью проверки возможного конфликта интересов и законодательных ограничений для занятия ей указанной должности;
4. Поручить Генеральному директору Балашову Ф.В. в срок до 18.03.2020 разработать: Положение о Совете директоров АО "ЦУА", Положение о вознаграждении членов Совета директоров АО "ЦУА", Положение о Ревизионной комиссии АО "ЦУА", Положение о вознаграждении членов Ревизионной комиссии, восстановить утраченное Положение о вознаграждении единоличного исполнительного органа, актуализировать

Положение о закупках товаров, работ, услуг и закупочной деятельности АО "ЦУА", в том числе дополнив его разделами регламентирующими порядок планирования закупочной деятельности, работу закупочной комиссии;

5. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" доработать проект своего трудового договора с учётом высказанных в ходе заседания предложений членов совета директоров и требований директив Росимущества;

6. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" разработать и предоставить в срок до 18.03.2020 Совету директоров график исполнения указанных поручений, предусматривающий их исчерпывающее исполнение в срок до 30.04.2020;

7. Перенести рассмотрение указанных договоров аренды на следующее заседание Совета директоров Общества и поручить генеральному директору по рассматриваемым договорам аренды информацию предоставить в виде сводной таблицы, составленной с учётом предложений членов Совета директоров АО "ЦУА";

8 и 9. Перенести рассмотрение вопроса на следующее заседание Совета директоров АО "ЦУА". Генеральному директору Общества проработать вопрос увеличения арендной ставки на величину, не менее величины размера инфляции и обеспечить подготовку нового отчёта оценки арендной ставки либо актуализацию имеющегося;

10. В согласовании заключения договора аренды здания по адресу г. Москва, Петровский бульвар 19/2 на предложенных Федеральным казённым учреждением "Дирекция государственного заказчика программ развития морского транспорта" условиях отказать;

11. Представленный проект договора не согласовывать. Направить членам Совета директоров Общества проект договора для внесения в него изменений и дополнений;

12. Информацию об исполнении поручений принять к сведению. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" подготовить в виде сводной таблицы реестр помещений, принадлежащих и сдаваемых\планируемых к сдаче в аренду с указанием контрагента, характеристик помещения, цены фактической и в соответствии с оценкой, срока действия договора, а также иных существенных сведений. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" подготовить справку по

всем судебным делам с участием общества с 2017 года по настоящее время и обеспечить восстановление утраченных корпоративных документов общества;

13. Информацию принять к сведению;

14. Поручить генеральному директору Общества в срок до 18.03.2020:

- разработать и представить на утверждение Совета директоров Общества план мероприятий, направленный на улучшение показателей финансово-хозяйственной деятельности, повышение рентабельности, включающий в себя сокращение расходов, штатной численности, кредиторской и дебиторской задолженностей и увеличение доходов Общества, а также мероприятия по минимизации рисков снижения показателей финансово-хозяйственной деятельности по оптимистичному и пессимистичному сценариям (с приложением к каждому БДДС и БДР) в зависимости от окончательного решения суда по делу №А40-129698/2018;

- провести анализ заключённых ФГУП "ЦУА" долгосрочных договоров аренды на возможность актуализации ставки арендной платы в соответствии со ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации, на наличие условия (или возможность внесения изменения в договор аренды), обеспечивающего отсутствие необходимости арендодателю возмещать затраты арендатора на произведённые им неотделимые улучшения, а также оплату арендатором коммунальных платежей;

15. Утвердить максимальную цену контракта при проведении открытого конкурса по выбору внешнего аудитора для проведения обязательного аудита по итогам 2019 года в размере 211 150 рублей;

16. Поручить генеральному директору Общества представить Совету директоров АО "ЦУА" утверждённый бюджет АО "ЦУА", включающий БДР и БДДС на 2020 год с поквартальной разбивкой. При отсутствии утверждённого бюджета – разработать его и представить на утверждение Совета директоров АО "ЦУА".

В соответствии с протоколом от 27.03.2020 №2/20 **второго** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об избрании Председателя Совета директоров Общества;

2. Об утверждении плана АО "ЦУА" противодействия негативным последствиям эпидемии коронавируса, включающего меры по защите сотрудников Общества от распространения коронавируса и обеспечению стабильности их работы.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председателем Совета директоров АО "Центр управления активами" члена Совета директоров Сухотина Сергея Александровича;

2. Утвердить план АО "ЦУА" противодействия негативным последствиям эпидемии коронавируса, включающий меры по защите сотрудников Общества от распространения коронавируса и обеспечению стабильности их работы.

В соответствии с протоколом от 30.04.2020 №3/20 **третьего** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. О рассмотрении Положения о Совете директоров АО "ЦУА";

2. О рассмотрении Положения о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров АО "ЦУА";

3. О рассмотрении Положения о Ревизионной комиссии АО "ЦУА";

4. О рассмотрении Положения о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии АО "ЦУА";

5. О заключении трудового договора с генеральным директором АО "ЦУА" Ф.В. Балашовым;

6. Об утверждении Положения о закупках товаров, работ, услуг АО "ЦУА";

7. О закупке российской продукции, используемой для реализации национальных проектов и комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (директивы Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176);

8. О мерах, направленных на расширение доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к осуществляемым закупкам (директивы Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13);

9. О неприменении штрафных санкций, а также о возможности продления сроков исполнения договоров и корректировки цен в 2020 году в случае нарушений обязательств исполнителем из-за последствий распространения

новой коронавирусной инфекции (директивы Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390);

10. О разработке программ по повышению качества управления закупочной деятельностью (директива Росимущества от 19.03.2019 №ОМ-11/8679);

11. О реализации непрофильных активов;

12. О внедрении рекомендаций по управлению правами на результаты интеллектуальной деятельности в организациях (директивы Росимущества от 28.12.2017 №ДС-11/49688);

13. Об инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности (директивы Росимущества от 14.09.2018 №РБ-11/30960);

14. О внедрении КПЭ АО ОПК, предусматривающих возможность премирования исключительно при условии полного и своевременного выполнения задания ГОЗ и запланированных мероприятий импортозамещения;

15. Об оценке наличия или отсутствия реализуемых, или планируемых к реализации крупных инвестиционных проектов (директивы Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1767);

16. О повышении производительности труда (директивы Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1770);

16.1 О внесении изменений в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019-2023г.г. (утверждена решением Совета директоров Общества, протокол от 07.06.2019 №5/19);

16.2 О внесении изменений в Положение о ключевых показателях эффективности АО "ЦУА" (утверждено решением Совета директоров Общества, протокол от 26.06.2019 №6/19);

16.3 О внесении изменений трудовой договор с единоличным исполнительным органом АО "ЦУА";

16.4 О представлении сведений;

17. О внедрении профессиональных стандартов в деятельность АО "ЦУА" (директивы Росимущества от 20.07.2016 №ДП-11/29995);

18. О возможности интеграции Общества в мероприятия национального проекта (программы) "Международная кооперация и экспорт" (директивы Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп);

19. О рассмотрении графика исполнения Обществом поручений Рос имущества.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Рекомендовать общему собранию акционеров АО "ЦУА" утвердить Положение о Совете директоров Акционерного общества "Центр управления активами". Поручить генеральному директору Общества представить Положение о Совете директоров Акционерного общества "Центр управления активами" общему собранию акционеров Общества на утверждение;

2. Рекомендовать общему собранию акционеров АО "ЦУА" утвердить Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества "Центр управления активами". Поручить генеральному директору АО "ЦУА" представить Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества "Центр управления активами", общему собранию акционеров Общества на утверждение;

3. Рекомендовать общему собранию акционеров АО "ЦУА" утвердить Положение о Ревизионной комиссии Акционерного общества "Центр управления активами". Поручить генеральному директору АО "ЦУА" представить Положение о Ревизионной комиссии Акционерного общества "Центр управления активами" общему собранию акционеров Общества на утверждение;

4. Рекомендовать общему собранию акционеров АО "ЦУА" утвердить Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии Акционерного общества "Центр управления активами". Поручить генеральному директору АО "ЦУА" представить Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии Акционерного общества "Центр управления активами" общему собранию акционеров Общества на утверждение;

5. Утвердить условия трудового договора с генеральным директором АО "ЦУА" Ф.В. Балашовым согласно представленному проекту документа к настоящему заседанию Совета директоров Общества. Поручить председателю совета директоров С.А. Сухотину подписать договор с генеральным директором от имени Общества;

6. Утвердить Положение о закупках товаров, работ, услуг АО "ЦУА" согласно представленному проекту документа к настоящему заседанию Совета директоров Общества;

7. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА". Признать директивы Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176 исполненными;

8. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА". Признать директивы Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13 исполненными

9. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, требуемых директивой Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "Центр управления активами". Признать директивы Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390 исполненными;

10. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в срок до 20.05.2020 разработать и принять программу по повышению качества управления закупочной деятельностью Общества с учётом требований директивы Росимущества от 19.03.2019 №ОМ-11/8679; обеспечить размещение в Личном кабинете АО "ЦУА" на МВ Портале информации и необходимых документов об исполнении указанных директив; отчитаться об исполнении настоящего поручения перед Советом директоров Общества;

11. В соответствии с письмом Росимущества от 18.12.2019 №ИП-03\43153 признать нецелесообразным разработку программы отчуждения непрофильных активов АО "ЦУА"

12. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о неосуществлении интеллектуальной деятельности, об отсутствии прав на результаты интеллектуальной деятельности. Признать нецелесообразным внедрение рекомендаций по управлению правами на результаты интеллектуальной деятельности в АО "ЦУА".

13. В связи с отсутствием у АО "ЦУА" прав на результаты интеллектуальной деятельности признать нецелесообразным проведение АО "ЦУА" инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности с целью последующей организации мероприятий по обеспечению выявленных результатов, права на которые принадлежат АО "ЦУА", правовой охраной,

постановки прав на них на баланс в качестве нематериальных активов для последующего введения в экономический оборот, и оценки стоимости прав на них. Признать директивы Росимущества от 14.09.2018 №РБ-11/30960 исполненными;

14. Признать АО "ЦУА" не относящееся к АО оборонно-промышленного комплекса, не являющегося исполнителем ГОЗ. Признать директивы Росимущества от 24.04.2017 №ДП-11/15980 исполненными;

15. Признать АО "ЦУА" не имеющим инвестиционных проектов, по которым общая сумма первоначальных капитальных вложений на инвестиционной фазе проекта превышает 10 млрд. рублей. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в случае реализации или планирования реализации крупных инвестиционных проектов в соответствии с директивами Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1767 обеспечить повторное вынесение соответствующего вопроса на заседание Совета директоров Общества;

16.1 Утвердить Изменения №2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019-2023г.г.;

16.2 Утвердить Изменения №2 в Положение о ключевых показателях эффективности АО "ЦУА";

16.3 Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии в трудовом договоре с единоличным исполнительным органом АО "ЦУА" обязанности по достижению целевых значений показателя производительности труда, определённых в долгосрочной программе развития Общества. Признать исполненными директивы Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1770 в части абзаца 3 пункта 1;

16.4 Поручить генеральному директору АО "ЦУА" представление в соответствии с нормами приказа Минэкономразвития России от 15.10.2019 №659 данных для расчёта показателей производительности труда при условии утверждения документов Общества;

17. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о внедрении в деятельность Общества профессиональных стандартов. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" придерживаться плана-графика по внедрению профессиональных стандартов и предоставлять Совету директоров Общества отчёт об исполнении запланированных мероприятий не реже одного раза в полугодии;

18. Признать исполненным пункт 1 директив Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп, а именно проведение анализа мероприятий федеральных проектов, входящих в состав национального проекта (программы) "Международная кооперация и экспорт", на предмет возможности интеграции АО "ЦУА" в мероприятия проектов, а также проведения анализа деятельности АО "ЦУА" на предмет осуществления экспортной деятельности и (или) возможности экспорта товаров, услуг, предусмотренных согласно кодам ТН ВЭД ЕАЭС в официальной статистической методологии расчёта показателей паспортов национального проекта "Международная кооперация и экспорт" и федерального проекта "Промышленный экспорт", утверждённой приказом Минпромторга России от 23.04.2019 №464. Признать АО "ЦУА" не осуществляющим деятельность по экспорту товаров, услуг, указанных в пункте 1 директив Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп. В связи с отсутствием дочерних и зависимых обществ АО "ЦУА" признать нецелесообразным осуществление мероприятий, перечисленных в пункте 2 директив Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп. Поручить генеральному директору Общества представить информацию об исполнении директив Росимущества от 18.12.2019 №ИП-11/43061дсп, в том числе о принятых Советом директоров АО "ЦУА" решениях в Росимущество;

19. Принять к сведению представленный Обществом график исполнения поручений Росимущества. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" отчитаться о ходе исполнения запланированных мероприятий перед Советом директоров Общества.

В соответствии с протоколом от 09.06.2020 №4/20 **четвёртого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23*. О последующем одобрении ранее заключённых АО "ЦУА" краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений о продлении краткосрочных договоров аренды помещений в здании по адресу Г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26*. О согласии на заключение дополнительных соглашений к договорам аренды помещений о предоставлении скидки или рассрочки арендных платежей, предоставляемых

* Ранее заключённые договора и дополнительные соглашения были рассмотрены на пятом заседании Совета директоров Общества.

арендаторам АО "ЦУА" в рамках исполнения Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020г. №439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества";

27. О рассмотрении типового краткосрочного договора аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения АО "ЦУА", расположенных по адресу ул. Солянка, д.15;

28. О рассмотрении бюджета АО "ЦУА" на 2020 год;

29. О рассмотрении ежеквартального отчёта АО "ЦУА" за 1 квартал 2020 года;

30. О расширении практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг) (директивы Росимущества от 20.10.2016 №ПП-11/43533, от 05.06.2019 №СА-11/18819);

31. Об утверждении порядка согласования с Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, реализуемых акционерными обществами с государственным участием на территории Дальневосточного федерального округа (директивы Росимущества от 05.07.2017 №РБ-11/26320).

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1- 26. Решение не принято. Представлены особые мнения членов Совета директоров Е.В. Милай и М.С. Большаковой.

27. Утвердить типовой краткосрочный договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения АО "ЦУА", расположенных по адресу ул. Солянка, д.15, при условии изложения п. 8.8 в следующей редакции: "Досрочное расторжение Арендатором Договора допускается исключительно в случаях, предусмотренных статьёй 620 Гражданского кодекса Российской Федерации".

28. Утвердить бюджет АО "ЦУА" на 2020 год;

29. Принять к сведению ежеквартальный отчёт АО "ЦУА" за 1 квартал 2020 года;

30. Принять к сведению информацию Общества о наличии в Положении о закупках АО "ЦУА" возможности применения уступки права требования (факторинга) при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг), заключённых Обществом с субъектами малого или

среднего предпринимательства, по результатам осуществления закупок путём проведения торгов согласно положениям гражданского законодательства Российской Федерации. Директивы Росимущества от 20.10.2016 №ПП-11/43533, от 05.06.2019 №СА-11/18819 признать исполненными. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" разместить на МВ Портале информацию об исполнении настоящих директив и информацию о соответствии Положения о закупках Общества требованиям настоящих директив с приложением электронных копий подтверждающих документов".

31. Признать АО "ЦУА" не соответствующим критериям, представленным в постановлении Правительства РФ от 27.12.2016 №1502, а также не имеющим инвестиционные программы и иные планы по развитию инфраструктуры, как реализуемые, так и запланированные к реализации на территории Дальнего Востока. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в случае изменения соответствующих условий, а также разработки инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, запланированных к реализации на территории Дальнего Востока, обеспечить повторное вынесение данного вопроса на заседание Совета директоров Общества.

В соответствии с протоколом от 29.06.2020 №5/20 **пятого** заседания Совета директоров АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1- 21. О последующем одобрении договоров аренды и дополнительных соглашений к договорам аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения по адресу г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

22 – 33. О согласии на заключение дополнительных соглашений к договорам аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения по адресу г. Москва, ул. Солянка, д. 15;

34. О рассмотрении дополнительного соглашения к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 №1-1798/2000 с ООО "Издательство "Советский писатель";

35. О рассмотрении дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 №Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям "Перспектива";

36. О задолженности по уплате в федеральный бюджет части чистой прибыли;
37. О временном надземном переходе между зданиями д. 13/3, стр. 1 и д. 15/8, стр. 4 по ул. Солянка;
38. О рассмотрении реестра судебных дел АО "ЦУА" за период с 01.01.2019 по настоящее время.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Одобрить дополнительное соглашение от 11.10.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений от 12.11.2018 №АР-2-017 с Московской коллегией адвокатов "Правовой центр "Арбат";
2. Одобрить дополнительное соглашение от 30.09.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.11.2018 №АР-2-007 с ООО "Интеллект Бизнес Консалтинг";
3. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 17.07.2019 №АР-3-032 с ИП Грачёвым Валерием Владимировичем;
4. Одобрить дополнительное соглашение от 31.01.2020 №1 к договору аренды нежилых помещений от 01.04.2019 №АР-4-028 с гр. РФ Дмитриевой Дарьей Владимировной;
5. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 25.03.2020 №АР-1-044 с НП "ИСИАр-Рус";
6. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 27.06.2019 №АР-1-030 с ИП Кузьминых Жанной Геннадьевной;
7. Одобрить дополнительное соглашение от 14.11.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений от 28.12.2018 №АР-0-025 с гр. РФ Лисневской Марией Владимировной;
8. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 16.12.2019 №АР-4-040 с гр. РФ Лошкаревой Ириной Георгиевной;
9. Одобрить дополнительное соглашение от 13.09.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений от 15.10.2018 №АР-1-012 с гр. РФ Малюгиной Еленой Александровной;

10. Одобрить дополнительное соглашение от 30.08.2019 №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.10.2018 №АР-2-003 с Некоммерческой организацией "Российский союз предприятий молочной отрасли";
11. Одобрить дополнительное соглашение от 19.11.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений от 28.12.2018 №АР-0-026 с ООО "Пожарная безопасность объекта";
12. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 28.03.2020 №АР-4-043 с ИП Петровой Юлией Сергеевной;
13. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 10.03.2020 №АР-1-041 с ИП Пименовой Екатериной Васильевной
14. Одобрить дополнительное соглашение от 14.03.2020 №1 к договору аренды нежилых помещений от 15.04.2019 №АР-2-029 с Ассоциацией производителей фирменных торговых марок "РУСБРЕНД";
15. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 07.10.2019 №АР-0-037 с ООО "СВИС";
16. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 18.07.2019 №АР-4-033 с ИП Сивачевой Анной Евгеньевной";
17. Одобрить дополнительное соглашение от 02.09.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений от 03.10.2018 №АР-2-009 с ООО "Турфирма "Золотое кольцо";
18. Одобрить дополнительное соглашение от 20.09.2019 №1 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 19.10.2018 №АР-2-014 с ООО "Сезон Турс";
19. Одобрить дополнительное соглашение от 11.10.2019 №1 к договору аренды от 12.11.2018 №АР1-016 с гр. РФ Урманчевой Мариной Геннадьевной";
20. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.08.2019 №АР-1-034 с гр. РФ Феединой Ульяной Андреевной;

21. Одобрить договор аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 18.09.2019 №АР-1-035 с ИП Шленской Еленой Олеговной;
22. Согласовать заключение дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 19.10.2018 №АР-2-014 с ООО "Сезон Турс" на представленных условиях;
23. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 01.08.2019 №АР-1-034 с гр. РФ Фединой Ульяной Андреевной на представленных условиях";
24. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 07.10.2019 №АР-0-037 с ООО "СВИС" на представленных условиях;
25. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 10.03.2020 №АР-1-041 с ИП Пименовой Екатериной Васильевной на представленных условиях;
26. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 16.12.2019 №АР-4-040 с гр. РФ Лошкаревой Ириной Георгиевной на представленных условиях%";
27. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 17.07.2019 №АР-3-032 с ИП Грачёвым Валерием Владимировичем на представленных условиях;
28. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 18.07.2019 №АР-4-033 с ИП Сивачевой Анной Евгеньевной на представленных условиях;
29. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 18.09.2019 №АР-1-035 с ИП Шленской Еленой Олеговной на представленных условиях;

30. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещения в объекте культурного наследия федерального значения от 27.06.2019 №АР-1-030 с ИП Кузьминых Жанной Геннадьевной на представленных условиях;

31. Согласовать заключение дополнительного соглашения №1 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 28.03.2020 №АР-4-043 с ИП Петровой Юлией Сергеевной на представленных условиях;

32. Согласовать заключение дополнительного соглашения №2 к договору аренды помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.10.2018 №АР-2-003 с Некоммерческой организацией "Российский союз предприятий молочной отрасли" на представленных условиях;

33. Согласовать заключение дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений в объекте культурного наследия федерального значения от 01.11.2018 №АР-2-007 с ООО "Интеллект Бизнес Консалтинг" на представленных условиях;

34. Принять к сведению представленный проект дополнительного соглашения к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 №1-1798/2000 с ООО "Издательство "Советский писатель". Рекомендовать генеральному директору АО "ЦУА" вынести дополнительное соглашение к договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) от 28.11.2000 №1-1798/2000 с ООО "Издательство "Советский писатель" на рассмотрение общего собрания акционеров Общества;

35. Принять к сведению представленный проект дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 №Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям "Перспектива". Рекомендовать генеральному директору АО "ЦУА" вынести дополнительное соглашение к договору аренды объекта культурного наследия федерального значения от 03.12.2012 №Д-30/771 с Некоммерческим партнёрством содействия сохранению зданий и сооружений в состоянии, отвечающем современным культурно-эстетическим требованиям "Перспектива" на рассмотрение общего собрания акционеров Общества;

36. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" подготовить юридическое заключение по вопросу задолженности по уплате в федеральный бюджет части чистой прибыли за 2016 год с правовыми обоснованиями начисления и расчёта платежа, а также план дальнейших действий менеджмента по данному направлению. Юридическое заключение и план представить Совету директоров АО "ЦУА" в срок до 09.07.2020 с приложением Бюджета движения денежных средств Общества (с указанием доходной и расходной части) в двух сценарных вариантах: с учётом и без учёта выплаты

37. Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о текущем состоянии дел по вопросу о временном надземном переходе между зданиями д. 13/3, стр. 1 и д. 15/8, стр. 4 по ул. Солянка. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" представить Совету директоров Общества в срок до 09.07.2020 план мероприятий по легализации указанного строения и план мероприятий по демонтажу указанного строения с анализом рисков по каждому сценарию;

38. Принять к сведению реестр судебных дел АО "ЦУА" за период с 01.01.2019 по настоящее время. Поручить генеральному директору Общества представлять совету директоров реестр судебных дел АО "ЦУА" на регулярной основе в качестве приложения к ежеквартальному отчёту Общества с указанием возможных рисков.

Положение о Совете директоров и Положение о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров Акционерного общества "Центр управления активами" рекомендованы протоколом третьего заседания Совета директоров АО "ЦУА" от 30.04.2020 №3/20 к утверждению общим собранием акционеров АО "ЦУА".

Вопрос о разработке и утверждении Положения о специализированных комитетах при Совете директоров АО "ЦУА" на заседаниях Совета директоров Общества за отчётный период не рассматривался.

Вознаграждение членам Совета директоров в 2019 году не утверждалось и не выплачивалось.

В соответствии с рекомендованным к утверждению общим собранием акционеров Общества Положением о вознаграждениях, выплачиваемых членам Совета директоров АО "ЦУА" размер вознаграждения за 2019 корпоративный год, подлежащий к выплате составляет:

Большаковой М.С. – 55 828,77 рублей;

Милай Е.В. – 55 828,77 рублей;

Сухотину С.А. – 63 695,55 рублей.

Членам Совета директоров Общества – Жариковой А.С. и Коновой Д.А. – вознаграждение, в соответствии с п.1 ч.1 ст.17 Федерального закона "О государственной гражданской службе Российской Федерации" от 27.07.2004 №79-ФЗ, не выплачивается.

Сведения о Ревизионной комиссии АО "ЦУА"

В соответствии с Уставом АО "ЦУА" Ревизионная комиссия Общества избирается общим собранием акционеров в количестве трёх человек.

Распоряжением Росимущества от 16.11.2018 №1469 "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центр управления активами" до 28.01.2020 действовал следующий состав Ревизионной комиссии Общества:

Чуйков Евгений Сергеевич – ведущий специалист - эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Ворожко Александр Александрович – специалист - эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

Бишева Диляра Мингадыевна – специалист-эксперт ТУ Росимущества в городе Москве;

В 2019 году заседаний Ревизионной комиссии не проводилось.

Распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 28.01.2020 №77-82-р "О решениях внеочередного собрания акционеров АО "Центр управления активами" был избран новый состав Ревизионной комиссии АО "ЦУА", в следующем составе:

Галлямов Рашид Анасович – независимый эксперт;

Разводовский Александр Владимирович – независимый эксперт;

Шевченко Алла Викторовна – независимый эксперт;

В соответствии с протоколом от 21.02.2020 №1 **первого** заседания Ревизионной комиссии АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Избрание председателя ревизионной комиссии Общества;

2. Об утверждении плана работы ревизионной комиссии на 2019-2020 корпоративный год;

3. О направлении в Общество запроса документов в соответствии с планом работы ревизионной комиссии.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Избрать председателем Ревизионной комиссии Общества Шевченко Аллу Викторовну;

2. Утвердить план работы ревизионной комиссии на 2019-2020 корпоративный год;

3. Направить в Общество запрос документов в соответствии с планом работ.

В соответствии с протоколом от 27.03.2020 №2 **второго** заседания Ревизионной комиссии АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования, рассмотрены следующие вопросы:

1. Об анализе документов Общества согласно Запроса информации и документов, утверждённого протоколом Ревизионной комиссии АО "ЦУА" от 21.02.2020 №1

2. О проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год.

По результатам голосования, приняты следующие решения:

1. Утвердить проект Запроса генеральному директору Общества и поручить председателю Ревизионной комиссии направить в Общество запрос документов (Приложение №1 к Протоколу №2 заседания ревизионной комиссии) не позднее 30.03.2020;

2. Провести проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год в период с 30.03.2020 года по 27.04.2020 года. Поручить председателю Ревизионной комиссии направить в Общество запрос документов (Приложение №2 к Протоколу №2 заседания ревизионной комиссии) не позднее 30.03.2020.

В соответствии с протоколом от 13.05.2020 №3 **третьего** заседания Ревизионной комиссии АО "ЦУА", проведённого в форме заочного голосования рассмотрен вопрос и принято решение по результатам

голосования об утверждении Акта проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год и Заключения Ревизионной комиссии.

В соответствии с протоколом от 30.04.2020 №3/20 третьего заседания Совета директоров АО "ЦУА", принято решение рекомендовать общему собранию акционеров АО "ЦУА" утвердить Положение о Ревизионной комиссии и Положение о вознаграждениях членов Ревизионной комиссии Акционерного общества "Центр управления активами".

Вознаграждение членам Ревизионной комиссии в 2019 году не утверждалось и не выплачивалось.

В соответствии с рекомендованным к утверждению общим собранием акционеров Общества Положением о вознаграждениях, выплачиваемых членам Ревизионной комиссии АО "ЦУА" размер вознаграждения, подлежащий к выплате составляет:

Галлямов Р.А. – 6 233,70 рублей;

Разводовской А.В. – 6 233,70 рублей;

Шевченко А.В. – 7 270,76 рублей.

Сведения об исполнительном органе АО "ЦУА"

Распоряжением Росимущества от 16.11.2018 №1469 "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Центр управления активами" генеральным директором Общества до первого собрания акционеров был назначен Р.В. Веселов.

Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА" утверждено протоколом от 26.06.2019 №6/19 шестого заседания Совета директоров Общества.

В Положение о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА" протоколом от 25.09.2019 №9/19 девятого заседания Совета директоров Общества были внесены и утверждены Изменения №1.

Положение о вознаграждении генерального директора Общества взаимосвязано с системой ключевых показателей эффективности деятельности общества, а именно, переменная часть заработной платы единоличного исполнительного органа Общества ставится впрямую зависимость от показателя "Общий уровень выполнения КПЭ Обществом и

соблюдение показателя депремирования "Снижение операционных расходов к выручке (COP)" за отчётный период (год).

Вознаграждения генеральному директору Общества в соответствии с Положением о вознаграждении генерального директора АО "ЦУА" в 2019 году не выплачивались.

Распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 27.01.2020 №77-76-р "О решениях внеочередного общего собрания акционеров АО "Центр управления активами" прекращены полномочия генерального директора Общества Р.В. Веселова, генеральным директором Общества избран Ф.В. Балашов.

Положении АО "ЦУА" в отрасли

Общество создано 24.01.2019 путём преобразования ФГУП "Центр управления активами", на основании распоряжения ТУ Росимущества в городе Москве от 16.11.2018 №1469.

Основным видом деятельности, согласно Устава Общества, является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, и как следствие основной продукт общества – предоставление объектов коммерческой недвижимости в аренду для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов (бухгалтерия, архив), предоставления услуг в сфере образования, юриспруденции, консалтинга, общественного питания и др.

Объекты коммерческой недвижимости АО "ЦУА"

В ноябре 2019 году Обществом осуществлена государственная регистрация перехода прав собственности на 8 объектов:

1. Здание-памятник, выявленный объект культурного наследия общей площадью 2 237,9 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. **Поварская**, д. 11, стр. 1 "Главный дом городской усадьбы XVIII-XIX вв., с оградой, 1913г., архитектор М.Ф. Бугровский".

Класс объекта недвижимости – "С". Объект обременён сроком до 17.12.2022 договором аренды от 28.11.2000 №01-01798/2000 с ООО "ИЗДАТЕЛЬСТВО "СОВЕТСКИЙ ПИСАТЕЛЬ";

2. Земельный участок общей площадью 1 800 м², расположенный по адресу: г. Москва, **Поварская**, вл.11, стр.1;

3. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 960,10 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. **Земляной Вал**, д. 35, стр. 1 "Главный дом усадьбы Боткиных, памятник архитектуры начала XIX века".

Класс объекта недвижимости – "В". Объект обременён сроком до 30.11.2022 договором аренды от 03.12.200 №Д-30/771 с НП "ПЕРСПЕКТИВА";

4. Земельный участок общей площадью 2580 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. **Земляной Вал**, вл. 35, стр. 1;

5. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 1 916 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. **Солянка**, д. 15 "Главная усадьба, конец XVIII века: жилой дом, ворота по Яузскому бульвару";

Класс объекта недвижимости – "С". Объект эксплуатируется АО "ЦУА" самостоятельно путём сдачи помещений в краткосрочную аренду (на 11 месяцев). По состоянию на 31.12.2019 Обществом заключено 29 договоров аренды на общую площадь 797,2 м², что составляет около 70% арендопригодной площади Объекта.

6. Земельный участок общей площадью 1 002 м², расположенный по адресу: г. Москва, ул. **Солянка**, вл. 15/18, стр. 4.

7. Здание-памятник, объект культурного наследия общей площадью 828,0 м², расположенный по адресу: г. Москва, **Петровский бульвар**, д. 19/2, стр. 1 "Дом цехового Алексея Стрельцова, XVII-XIX вв.".

Класс объекта недвижимости – "С". Объект не вовлечён в коммерческий оборот.

8. Земельный участок общей площадью 963 м², расположенный по адресу: г. Москва, **Петровский бульвар**, вл. 19/2, стр. 1.

Основные конкуренты Общества в отрасли – общества, имеющие на балансе схожие активы (в пределах Садового кольца) и предоставляющие коммерческую недвижимость в аренду. Сопоставление результатов финансово-хозяйственной деятельности компаний, сдающих в аренду офисную и производственную недвижимость, затруднено ввиду отсутствия единых критериев сопоставления. Ставка аренды, равно как и уровень операционных затрат таких компаний в очень большой степени зависит от: местоположения помещения, площади, класса (общепринятое деление на классы до известной степени условно), состояния физического износа, геометрической конфигурации помещения, наличия или отсутствия

коммуникаций и сетей, особенности их подключения (мощности, каналы связи и т.д.), престижности и других факторов. Вместе с тем, Общество предлагает площади в аренду по схожим с конкурентами ставкам.

Текущая экономическая ситуация в России, в отличии от политической стабильности и прогнозируемости курса развития законодательной регуляторики, отличается высоким уровнем волатильности к мировой экономике, что фактически делает невозможным прогнозирование таких ключевых факторов для экономики России, как цена на нефть и курс рубля. Снижение деловой активности, экономный подход бизнеса к затратам, охлаждение экономики, перенос бизнеса из Москвы в Подмосковье и иные регионы с более низкой ставкой, усиление трендов удалённой работы для сотрудников, сокращение числа "средних" бизнесов в России не позволят арендодателям существенно поднимать ставки в ближайшие годы.

В качестве основных факторов, влияющих на состояние отрасли в целом, так и на деятельность Общества, можно указать:

- снижение спроса на аренду нежилых помещений, т.е. спрос является умеренным, что отражается на снижающемся уровне ставок и увеличении объёма сдаваемых площадей;
- снижение платёжеспособности арендаторов;
- повышение требований к техническому состоянию и среды обитания помещений;

Общие тенденции развития отрасли аренды помещений в отчётном году АО "ЦУА" оценивает как умеренно оптимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчётном году и существенно повлияли на отрасль в целом:

- активный прирост нового предложения, как современных офисных пространств – коворкингов, так и ввод новых классических площадей на окраинах;
- смещение спроса на аренду из класса ""В" в сегмент класса "В- и С";
- увеличение спроса в пределах бульварного кольца на офисные помещения меньшей квадратуры;

Тенденция развития АО "ЦУА" в целом соответствует общеотраслевым тенденциям. Общество на регулярной основе осуществляет актуализацию арендных ставок.

В 2019 году Обществом было передано в аренду по договорам аренды около 75% площадей.

Характеристика объектов АО "ЦУА" как зданий-памятников безусловно можно отнести к положительному конкурентному преимуществу, относительно современных загруженных бизнес центров, но в то же время и к отрицательному, в следствии следующих факторов:

- свыше 30% площадей на объектах являются местами общего пользования, и не пригодны как офисные (чердаки и подвалы);
- высока стоимость владения объектом;
- более 30 млн. рублей единовременного капиталовложения необходимо для поддержания объектов в состоянии, соответствующим их определению: здание-памятник - городская усадьба и отвечающем требованиям арендатора помещений класса "B+";

Основные направления развития АО "ЦУА"

АО "ЦУА" в целом определяет свою миссию как эффективное вовлечение в хозяйственный оборот объектов недвижимого имущества для обеспечения максимального уровня доходности в целях выплаты дивидендов акционеру Общества.

В соответствии с целью своей деятельности Общество определяет в качестве основных задач:

- поиск и привлечение потенциальных арендаторов, обладающих достаточными финансовыми и имущественными ресурсами;
- поддержание нежилого фонда в надлежащем эксплуатационном состоянии.

В связи с предстоящей сменой владельца пакета акций, Общество наряду с вышеперечисленным, ставит перед собой задачу проведение необходимых организационных мероприятий обеспечивающих продажу акций с наибольшей выгодой для текущего акционера – Российской Федерации, в лице Росимущества.

Информация о Стратегии и Долгосрочной программе развития АО "ЦУА"

Стратегия и Долгосрочная программа развития Общества на 2019 – 2023 годы утверждена протоколом от 07.06.2019 №5/19 пятого заседании Совета директоров АО "ЦУА".

Основным приоритетным направлением деятельности Общества на весь период реализации Стратегии и Долгосрочной программы развития в течении пяти лет (с 2019 по 2023 год) является сдача в аренду недвижимого имущества.

Приоритетными задачами в 2019 году являлись:

- выполнение запланированных показателей финансово-хозяйственной деятельности;
- эффективное финансовое управление.

Запланированными на 2019 год являлись следующие финансовые цели:

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год
Выручка	тыс. руб.	55 231,56
Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	278
Чистая прибыль	тыс. руб.	222,4

На 31.12.2019 выручка по сравнению с 2018 годом выросла на 15,4 % и составила 55 245 ,00 тыс. рублей;

Прибыль до налогообложения, полученная за 2019 год, составила 9 829,00 тыс. рублей, что на 9 551,00 тыс. рублей больше планового значения.

Чистая прибыль, полученная по итогам 2019 года, составила 9 017,00 тыс. рублей, что на 8 794,60 тыс. рублей больше планового значения.

Оценивая результаты работы Общества за 2019 год, следует отметить, что Общество полностью выполнило запланированные показатели финансово-хозяйственной деятельности.

Наименование показателя	Единица измерения	2019 год	2018 год	Изменение (+/-%)
Выручка	тыс. руб.	55 245	47 857	+ 15,4 %
Себестоимость	тыс. руб.	20 871	14 740	+ 41,6 %
Валовая прибыль	тыс. руб.	34 374	33 117	+ 3,8 %
Коммерческие расходы	тыс. руб.	-	-	-
Управленческие расходы	тыс. руб.	25 012	25 577	- 2,2 %
Прибыль от продаж	тыс. руб.	9 362	7 540	+ 24,2 %
Прочие доходы	тыс. руб.	11 517	1 019	+ 1 030,2 %

Прочие расходы	тыс. руб.	11 050	21 718	- 49,1 %
Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	9 829	- 13 159	+ 174,7 %
Текущий налог на прибыль	тыс. руб.	812	0	-
Чистая прибыль	тыс. руб.	9 017	-11 946	+ 174,5 %
Текущая ликвидность	коэффициент	2,52	1,4	+ 80 %
Абсолютная ликвидность	коэффициент	2,3	0,91	+ 152,7 %
Финансовая устойчивость	коэффициент	0,98	0,95	+ 3,2 %

Себестоимость (прямые расходы предприятия) в 2019 году по сравнению с 2018 годом выросла на 41,6% и составили 20 871,00 тыс. рублей;

Валовая прибыль в 2019 году по сравнению с 2018 годом увеличилась на 3,8 % и составила 34 374,00 тыс. рублей;

Управленческие расходы в 2019 году по сравнению с 2018 годом уменьшились на 2,2 % и составили 25 012,00 тыс. рублей;

Прибыль от продаж в 2019 году по сравнению с 2018 годом увеличилась на 24,2 % и составила 9 362,00 тыс. рублей;

Прочие доходы за счёт восстановления резерва сомнительных долгов увеличились на 1 030,20 % по сравнению 2018 годом и составили 11 517,00 тыс. рублей;

Прочие расходы уменьшились на 49,1% по сравнению 2018 годом и составили 11 050,00 тыс. рублей;

Совокупный финансовый результат за 2019 год – чистая прибыль в размере 9 017,00 тыс. руб. против убытка в размере – 11 946 тыс. рублей за 2018 год. Рост данного показателя в текущем периоде составил + 174,5 %;

Коэффициент текущей ликвидности за 2019 год вырос на 80 % и составил значение 2,52 против 1,4 за 2018 год;

Коэффициент абсолютной ликвидности за 2019 год вырос на 152,7 % и составил значение 2,3 против 0,91 за 2018 год;

Коэффициент финансовой устойчивости за 2019 год вырос на 3,2 % и составил значение 0,98 против 0,95 за 2018 год.

Помимо Финансовых целей, Стратегия и Долгосрочная программа развития АО "ЦУА" имеет нефинансовые цели.

Цель	Показатель
Ликвидность	Отсутствие кассовых разрывов
Прозрачность и открытость	Своевременная публикация отчётности на сайте и портале "Росимущества"
Производительность труда	В соответствии с методикой Минтруда – см. раздел КПЭ
Снижение операционных издержек	В соответствии с директивами Росимущества (см. раздел КПЭ)

В связи с отсутствием кассовых разрывов и своевременной публикации отчётности на портале "Росимущества", нефинансовые цели¹ Стратегии и Долгосрочной программы развития АО "ЦУА" на 2019 год – выполнены.

Информация об изменениях в Стратегии и Долгосрочной программе развития АО "ЦУА"

В соответствии с протоколом от 25.09.2019 №9/19 девятого в 2019 году заседании Совета директоров АО "ЦУА" принято решение внести изменения в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг. и утвердить Изменения №1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг.

Изменения №1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг. устанавливают переменную часть заработной платы Единоличного исполнительного органа Общества в прямую зависимость от показателя "Общий уровень выполнения КПЭ Обществом", а также соблюдения целевого значения показателя депремирования "Снижение операционных расходов к выручке (COP)" за отчётный период (год)".

В соответствии с протоколом от 30.04.2020 №3/20 третьего в 2020 году заседания Совета директоров АО "ЦУА" принято решение внести изменения в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг. и утвердить Изменения №2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг.

Изменения №2 в Стратегию и Долгосрочную программу развития АО "ЦУА" на 2019 - 2023гг., в соответствии с Поручением Росимущества №47а "О повышении производительности труда", директивой Росимущества №23.01.2020 №ИП-11/1770, увеличивают плановый показатель

¹ О показателях Производительность труда и COP в разделе "Информация о наличии в АО "ЦУА" системы КПЭ".

"Производительность труда" Общества на целевой показатель роста производительности труда не менее 5 %.

Информация об иных программах развития АО "ЦУА"

Иные программы развития Общества, в том числе инновационные и инвестиционные, в 2019 году не утверждались и не реализовывались.

Информация о программе отчуждения непрофильных активов и реестре непрофильных активов АО "ЦУА"

Вопрос о реализации непрофильных активов был рассмотрен на втором в 2020 году заседании Совета директоров АО "ЦУА" и в соответствии с протоколом от 27.03.2020 №2/20 разработка программы отчуждения непрофильных активов АО "ЦУА" признана нецелесообразной.

Информация о заключении аудитора о реализации долгосрочной программы развития АО "ЦУА"

АО "ЦУА" не входит в перечень акционерных обществ, утверждённый Распоряжением Правительства от 23.01.2003 №91-р, в связи с чем, аудиторская проверка реализации долгосрочной программы развития Общества в 2019 году не проводится.

Обществом самостоятельно сформирован отчёт об исполнении Долгосрочной программы развития Общества в 2019 году.

Информация о наличии в АО "ЦУА" системы КПЭ

В соответствии с протоколом от 26.06.2019 №6/19 шестого заседания Совета директоров АО "ЦУА" принято решение утвердить Положение о КПЭ АО "ЦУА".

Система ключевых показателей эффективности Общества, регламентированная Положением о КПЭ, имеет в своей основе карту КПЭ, закреплённую в Долгосрочной программе развития АО "ЦУА". Карта КПЭ представляет собой таблицу с указанием показателей и их целевых значений на планируемые периоды. В карту КПЭ включены абсолютные и относительные показатели, установленные Долгосрочной программой развития Общества, Методическими указаниями по применению КПЭ Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Минэкономразвития РФ, иными ведомственными нормативными актами.

В соответствии с утверждённым 26.06.2019 Положением о КПЭ в состав КПЭ АО "ЦУА" на период 2019-2023 гг. были утверждены следующие КПЭ и их плановые показатели:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)		111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Производительность труда	1,87	2,07	2,11	2,15	2,22
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84

Во исполнение Директивы Правительства Российской Федерации от 16.04.2016 №2303п-П13, директивы Росимущества от 28.04.2015 №ОД-11/16866 "О внедрении системы премирования руководителей на основе ключевых показателей эффективности их деятельности исходя из необходимости снижения операционных расходов (затрат) не менее, чем на 2-3 % ежегодно" протоколом от 25.09.2019 №9/19 шестого заседания Совета директоров АО "ЦУА" внесены и утверждены Изменения №1 в Положение о КПЭ.

Изменения №1 в Положение о КПЭ устанавливают обязательное соблюдение целевого значения показателя депремирования "Снижение операционных расходов к выручке (COP)" и его влияние на уровень выполнения КПЭ по каждому показателю, а также прямую зависимость выплаты переменной части заработной платы Единоличного исполнительного органа Общества от выполнения целевого значения показателя депремирования COP. Кроме того, все показатели КПЭ были разделены на 3 группы - финансово-экономические, отраслевые и показатели депремирования:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
<i>Финансово-экономические показатели</i>					
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)		111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24

Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
<i>Отраслевые показатели</i>					
Производительность труда	1,87	2,07	2,11	2,15	2,22
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84
<i>Показатели депремирования</i>					
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2

В соответствии с Положением о КПЭ на 2019 год утверждён следующий состав показателей и их значение:

Наименование показателя	Единица измерения	Значение на 2019 год
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	тыс. руб.	*2
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	%	0,5
Текущая ликвидность	коэффициент	2,24
ROE	%	0,03
Финансовая устойчивость	коэффициент	0,95
Производительность труда	тыс.руб./чел-час	1,87
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	%	2
Доля закупок у МиСБ	коэффициент	0,93

Степень достижения ключевых показателей эффективности в 2019 году по сравнению с установленными Долгосрочной программы развития Общества целевыми значениями:

Наименование показателя	Вес показателя	Целевое значение	Достигнутое значение	Процент выполнения
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)	20	-	4508,5	100 %
ROE ³	20	0,03	1,02	3400 %

² В 2019 году дивиденды не выплачивались (не объявлялись). АО «ЦУА» было создано 24 января 2019 года путём преобразования ФГУП «Центр управления активами», на основании распоряжения ТУ Росимущества в городе Москве от 16.11.2018 №1469.

³ В документе «Изменения № 1 в Положение о КПЭ АО «ЦУА» допущена техническая ошибка - в формуле пропало *100%, тогда как при расчёте планового значения ROE Общество использовало формулу, утверждённую Методическими рекомендациями для расчёта КПЭ.

Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	10	0,5	17,79	3558 %
Текущая ликвидность	10	2,24	2,52	112 %
Финансовая устойчивость	10	0,95	0,98	103 %
Производительность труда	15	1,87	2,61	140 %
Доля закупок у МиСБ	15	0,93	0,89	96 %
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	-	2	1,2	60 %

Фактическое значение ROE за 2019 год составило 1,02 против 0,03 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 3400 %, обусловлено это тем, что фактически полученный финансовый результат Общества составил 9 017,00 тыс. рублей против 222,4 тыс. рублей запланированного.

Фактическое значение рентабельности продаж по прибыли до налогообложения за 2019 год составило 17,79 против 0,5 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 3 558 %.

Фактическое значение текущей ликвидности за 2019 год составило 2,52 против 2,24 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 112%

Фактическое значение финансовой устойчивости за 2019 год составило 0,98 против 0,95 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 103%

Фактическое значение производительности труда за 2019 год составило 2,61 против 1,87 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 140%.

Фактическое значение доли закупок у МиСБ за 2019 год составило 0,89 против 0,93 запланированного. Процент выполнения данного показателя составил

При расчёте планового значения ROE Общество использовало следующие плановые значения – плановый показатель чистой прибыли за 2019 год – 222,40 тыс. рублей, среднегодовой акционерный капитал – 883 175,00 тыс. рублей.

$(222,40 / 883\,175,00) * 100\% = 0,03$

Данная техническая ошибка в документе будет исправлена в текущем периоде.

96 %. Обусловлено это тем, что Общество сократило все свои фактические расходы в 2019 году относительно плановых показателей.

Фактическое значение COP к выручке за 2019 год составило 1,2 % против 2 % запланированного. Процент выполнения данного показателя составил 60 %. Обусловлено это тем, что Общество сократило все свои фактические расходы в 2019 году относительно плановых показателей.

Изменения №2 в Положение о КПЭ, внесённые и утверждённые в соответствии с протоколом от 30.04.2020 №3/20 третьего в 2020 году заседания Совета директоров АО "ЦУА", устанавливают целевые показатели роста производительности труда не менее 5 % (без учёта инфляции) ежегодно:

Наименование показателя	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
<i>Финансово-экономические показатели</i>					
Размер дивидендов (50 % от чистой прибыли)		111,20	618,78	659,50	742,98
ROE	0,03	0,14	0,15	0,17	0,20
Рентабельность продаж по прибыли до налогообложения	0,50	2,53	2,65	2,92	3,30
Текущая ликвидность	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Финансовая устойчивость	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
<i>Отраслевые показатели</i>					
Производительность труда	1,87	5,00	5,00	6,00	6,50
Доля закупок у МиСБ	0,93	0,91	0,88	0,85	0,84
<i>Показатели депремирования</i>					
Снижение операционных расходов к выручке (COP)	2	2	2	2	2

Для улучшения своего положения в отрасли Общество планирует в ближайшее время предпринять следующие меры:

- сдать в долгосрочную аренду полностью объект, расположенный по адресу: г. Москва, Петровский бульвар, д. 19/2, стр.1, либо значительную часть помещений с земельным участком;
- оформить договора аренды земельных участков с арендаторами имеющих длительные договора аренды (НП "Перспектива и ООО "Издательство "Советский Писатель");

- сдать в аренду полностью объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 15 с земельным участком;
- привлечь новых арендаторов на объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 15;
- принимать необходимые меры по сохранению текущих арендаторов;
- сократить офисные площади, занимаемые работниками Общества;
- проводить косметические ремонтные работы для поддержания имущества в презентабельном и технически удовлетворительном состоянии;

Осуществление данного комплекса мер позволит Обществу достичь в будущем увеличения объёма сдаваемых в аренду площадей, стабильных арендных платежей, сокращения расходов и как следствие повышение рентабельности Общества.

Структура АО "ЦУА"

АО "ЦУА" в коммерческих и некоммерческих организациях не участвует, в холдинговые структуры не входит, дочерних и зависимых обществ не имеет.

В 2019 году Общество договоров купли-продажи долей, акций, паев хозяйственных товариществ и обществ не заключало.

Бухгалтерская отчётность и аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчётности за 2019 год

Бухгалтерская отчётность АО "ЦУА" приведена в Приложении №1 к данному Годовому отчёту за 2019 год.

Аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской отчётности за 2019 год прилагается в Приложении №2 к данному Годовому отчёту за 2019 год.

Информация о совершенных АО "ЦУА" в 2019 году крупных сделках

В 2019 году АО "ЦУА" крупных сделок, как и сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения недвижимого имущества, нематериальных активов и ценных бумаг не заключало.

Информация о заключённых АО "ЦУА" в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

В отчётном периоде сделки с заинтересованностью, в том числе сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, АО "ЦУА" не заключались.

Информация о распределении прибыли АО "ЦУА", полученной в 2019 году

Решение общим собранием акционеров Общества о распределении прибыли, полученной АО "ЦУА" в 2019 году не принималось.

В соответствии с поступившими в общество директивами Росимущества от 28.05.2020 №ИП-11/16650 и от 27.05.2020 №ИП-11/16481, а также в связи с отсутствием инвестиционных программ Общества, планируемая сумма к выплате в качестве дивидендов составляет 100% чистой прибыли, полученной в 2019 году – 9 017,00 тыс. рублей.

Информация о получении АО "ЦУА" государственной поддержки

В отчётном периоде государственная поддержка, в том числе субсидии, АО "ЦУА" не предоставлялись.

Основные факторы риска, связанные с деятельностью АО "ЦУА"

Политика Общества в области управления рисками направлена на минимизацию негативных последствий тех рисков, которые невозможно устранить, а также на устранение рисков, которым подвержено Общество. В виду консервативности аренды как отрасли экономики основные методы управления рисками АО "ЦУА" носят постоянный характер и состоят из:

- отказа от ненадёжных партнёров и клиентов;
- финансового планирования, в том числе при инвестировании в имущественный комплекс, находящийся в собственности;
- координации и согласованности программ и процессов управления, способствующих развитию Общества.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, обусловлены, прежде всего, особенностями недвижимости АО "ЦУА". Общество в своей деятельности выделяет следующие источники риска инвестиций в недвижимость: тип недвижимости; спрос и предложение на рынке; местоположение; соблюдение условий аренды; износ объектов; законодательное регулирование и изменение налогообложения.

Основными методами управления рисками, используемыми Обществом, являются:

- поддержание имущественного комплекса в надлежащем техническом состоянии,
- улучшение собственных и контроль за техническим состоянием арендованных помещений;
- работа с потенциальными клиентами и предварительный анализ их платёжеспособности,
- налаживание контактных связей с арендаторами в целях достижения стабильности во взаиморасчётах;
- незамедлительное реагирование на любые просрочки в текущих платежах;
- заблаговременное отслеживание сроков окончания договорных отношений в целях улучшения условий аренды для общества либо подбора новых арендаторов.
- расширение спектра дополнительных услуг,
- регулярный анализ рынка аренды, мониторинг предлагаемых цен и услуг,
- качественное юридическое сопровождение.

Инвестиционных вложений, предполагаемый уровень дохода по которым составляет более 10 процентов в год, Обществом не осуществлялось.

Общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности в судебном деле №А40-129698/2018 – как правопреемник ФГУП "ЦУА". Иск подан арендатором объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Поварская, д.11 стр.1 ООО "Издательство "Советский Писатель". Арендатором произведён капитальный ремонт здания на сумму 127 210 297,38 рублей, суть иска - зачесть затраты на произведённый капитальный ремонт в счёт арендной платы по договору аренды №01-01798/2000 от 28.11.2000г (в редакции дополнительного соглашения №Д-30/497 от 04 декабря 2015 года к договору аренды, дополнительного соглашения №Д-30/134-1 от 23 мая 2017 года к договору аренды). Арбитражным судом г. Москвы 29 июля 2019 года было вынесено решение о частичном удовлетворении иска, а именно обязать АО "ЦУА" зачесть в счёт арендной платы сумму 98 903 340 рублей 65 копеек.

Общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности в судебном деле №А40-188936/2016 "Б" – как правопреемник ФГУП "ЦУА". Решением от 22.05.2017 Арбитражный суд г. Москвы признал ООО "Адонис" несостоятельным (банкротом). Введено конкурсное производство, которое продолжается по настоящее время.

Другие возможные обстоятельства, объективно препятствующие деятельности Общества (в том числе сейсмоопасная территория, зона сезонного наводнения, террористические акты и другие обстоятельства) в отчётном периоде отсутствовали.

Система управления рисками и внутреннего контроля

В отчётном периоде вопрос об организации системы управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита в Обществе не рассматривался, в том числе Советом директоров. Отдельных подразделений, в компетенцию которых входит развитие системы управления рисками и внутреннего контроля, в настоящее время в Обществе не предусмотрено. Вопросы внутреннего контроля, управления рисками и внутреннего аудита распределяются единоличным исполнительным органом между главным бухгалтером общества и планово-экономическим отделом.

Сведения о фактических результатах исполнения поручений и указаний Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации

АО "ЦУА" информирует о предпринятых Обществом в отчётном 2019 году, а также в текущем корпоративном году мерах по исполнению поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации и результатах этих мер. Вся информация и документы о выполнении поручений размещены в личном кабинете АО "ЦУА" на МВ Портале.

Сведения о рассмотренных поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации
в 2019 корпоративном году.

Тема	Поручение	Реквизиты директив	Дата и номер протокола заседания СД	Принятое решение заседания Совета директоров
Внедрение в АО, функционирующих в сфере оборонно-промышленного комплекса, системы бережливого производства с включением данного показателя в систему КПЭ АО	Подпункт 2.3 раздела I протокола заседания Военно-промышленной комиссии при Правительстве РФ от 25.04.2014 №4	директивы Росимущества от 25.06.2015 №0Д-11/25743	26.08.2019 №7/19	В связи с тем, что АО "ЦУА" не относится к военно-промышленному комплексу, директивный вопрос "О внедрении системы бережливого производства" не является обязательными для исполнения на заседании, голосовать против внедрения системы бережливого производства в АО "ЦУА"
Об осуществлении расчётов в рублях по новым экспортным контрактам	Подпункт 1 пункта 1 раздела I Протокола заседания Национального совета по обеспечению финансовой стабильности от 10.04.2015 №7	директивы Росимущества от 12.08.2015 №ВГ-11/33048	26.08.2019 №7/19	В связи с тем, что АО "ЦУА" не имеет экспортных контрактов, голосовать против утверждения вопроса "О включении в новые экспортные контракты оговорки о возможности осуществления расчётов в рублях, а также установления обоснованной минимальной доли расчётов по экспорту, осуществляемых в российских рублях" и вернуться к рассмотрению этого вопроса в случае возникновения у Общества экспортной деятельности

Об обеспечении создания единых казначейств головных, дочерних и зависимых организаций	Пункт 1 Перечня поручений Президента РФ от 07.05.2014 №Пр-1032	директивы Росимущества от 20.08.2014 №ОД-11/35902 и от 01.04.2015 №ОД-11/12472	26.08.2019 №7/19	Создание единого казначейства Общества, в связи с отсутствием дочерних и зависимых организаций АО "ЦУА", нецелесообразно
О порядке согласования Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, реализуемых государственными корпорациями, государственными компаниями и иными организациями с государственным участием	Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2016 №1502	Директивы Росимущества от 05.07.2017 №РБ-11/26320	09.06.2020 №4/20	Признать АО "ЦУА" не соответствующим критериям, представленным в постановлении Правительства РФ от 27.12.2016 №1502, а также не имеющим инвестиционные программы и иные планы по развитию инфраструктуры, как реализуемые, так и запланированные к реализации на территории Дальнего Востока. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в случае изменения соответствующих условий, а также разработки инвестиционных программ и иных планов по развитию инфраструктуры, запланированных к реализации на территории Дальнего Востока, обеспечить повторное вынесение данного вопроса на заседание Совета директоров Общества.
О реализации программ отчуждения непрофильных активов	Абзац 4 подпункта "в" пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 №596, распоряжение Правительства Российской Федерации от 07.05.2012 №596	директивы Росимущества от 25.08.2017 №РБ-11/33503;	30.04.2020 №3/20	В соответствии с письмом Росимущества от 18.12.2019 №ИП-03\43153 признать нецелесообразным разработку программы отчуждения непрофильных активов АО "ЦУА"

	Федерации от 10.05.2017 №894-р	директивы Росимущества от 22.09.2017 №РБ-11/37055		
О разработке программ инновационного развития АО	Протокол Правительства Российской Федерации от 01.10.2014 №АД-П36-153пр, поручение Правительства Российской Федерации от 07.11.2015 №ДМ-П36-7563	директивы Росимущества от 28.12.2017 №ДС-11/49688	30.04.2020 №3/20	Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о неосуществлении интеллектуальной деятельности, об отсутствии прав на результаты интеллектуальной деятельности. Признать нецелесообразным внедрение рекомендаций по управлению правами на результаты интеллектуальной деятельности в АО "ЦУА".
Об инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности с целью последующей организации мероприятий по обеспечению выявленных результатов, права на которые принадлежат АО, правовой охраной, постановки прав на них на баланс в качестве нематериальных активов для последующего введения в	Поручение Правительства Российской Федерации от 05.04.2018 №ИШ-П13-1925	директивы Росимущества от 14.09.2018 №РБ-11/30960	30.04.2020 №3/20	В связи с отсутствием у АО "ЦУА" прав на результаты интеллектуальной деятельности признать нецелесообразным проведение АО "ЦУА" инвентаризации прав на результаты интеллектуальной деятельности с целью последующей организации мероприятий по обеспечению выявленных результатов, права на которые принадлежат АО "ЦУА", правовой охраной, постановки прав на них на баланс в качестве нематериальных активов для последующего введения в экономический оборот, и оценки стоимости прав на них. Признать директивы Росимущества от 14.09.2018 №РБ-11/30960 исполненными

экономический оборот, и оценки стоимости прав на них				
Об оценке наличия или отсутствия реализуемых или планируемых к реализации крупных инвестиционных проектов	Указ Президента РФ от 07.05.2018 №204, поручение Правительства РФ от 21.07.2018 №ДМ-П13-4513 (пункта 3.7. Плана действий по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом внутреннем продукте, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации 12.07.2018 (протокол №20, раздел I)	Указ Президента РФ от 07.05.2018 №204, поручение Правительства РФ от 21.07.2018 №ДМ-П13-4513 (пункта 3.7. Плана действий по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом	30.04.2020 №3/20	Признать АО "ЦУА" не имеющим инвестиционных проектов, по которым общая сумма первоначальных капитальных вложений на инвестиционной фазе проекта превышает 10 млрд. рублей. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в случае реализации или планирования реализации крупных инвестиционных проектов в соответствии с директивами Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1767 обеспечить повторное вынесение соответствующего вопроса на заседание Совета директоров Общества;

		внутреннем продукте, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации 12.07.2018 (протокол №20, раздел I)		
--	--	--	--	--

Сведения о фактических результатах исполнения АО "ЦУА" поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в 2019 корпоративном году.:

Тема	Поручение	Реквизиты директив	Дата и номер протокола заседания СД	Мероприятия, предпринятые Обществом	Принятое решение заседания Совета директоров
О поэтапном замещении закупки иностранной продукции (работ, услуг) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам	Поручения Правительства Российской Федерации от 25.11.2013 № ДМ-П9-87пр, от 12.12.2014 № АД-П9-9176 и от 05.03.2015 № ИШ-П13-1419	директивы Росимущества от 17.03.2015 № ОД-11/10142	07.06.2019 № 5/19	Разработана и принята к исполнению Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг.,	Утверждена Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг., которая составлена с учётом данных директив

российской продукции (работ, услуг)				которая составлена с учётом данных директив	
О включении в долгосрочную программу развития основных параметров потребности в трудовых ресурсах, в том числе по инженерно-техническим специальностям, необходимых для реализации основных мероприятий программы	Подпункт "б" пункта 2 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 01.07.2014 №Пр-1627	директивы Росимущества от 14.11.2014 №ОД-11/48730	07.06.2019 №5/19	Разработана и принята к исполнению Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг., которая составлена с учётом данных директив	Утверждена Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг., которая составлена с учётом данных директив
О включении интегрального ключевого показателя эффективности инновационной деятельности в перечень ключевых показателей эффективности долгосрочной программы развития	Подпункт "б" пункта 2 раздела 2 протокола заседания президиума Совета при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России от 17.04.2015 №2	директивы Росимущества от 17.03.2016 №ОД-11/10057	07.06.2019 №5/19	Разработана и принята к исполнению Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг., которая составлена с учётом данных директив	Утверждена Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Общества на 2019-2023 гг., которая составлена с учётом данных директив

Об обеспечении принятия АО ключевых показателей эффективности для оценки работы менеджмента	Пункт 5 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 05.07.2013 №Пр-1474	директивы Росимущества от 20.05.2014 №ОД-11/21032	26.06.2019 №6/19	Разработано и принято к исполнению Положение о ключевых показателях эффективности деятельности АО "ЦУА"	Утверждено Положения о ключевых показателях эффективности деятельности Общества
О внедрении системы премирования руководителей на основе ключевых показателей эффективности их деятельности исходя из необходимости снижения операционных расходов (затрат) не менее чем на 2-3 % ежегодно	Подпункт 5 пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 05.12.2014 №Пр-2821	директивы Росимущества от 28.04.2015 №ОД-11/16866	25.09.2019 №9/19	Разработаны и приняты к исполнению Изменения №1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития Общества, Изменения №1 в Положение о ключевых показателях эффективности, Изменения №1 в Положение о вознаграждение генерального директора Общества	Утверждены Изменения №1 в Стратегию и Долгосрочную программу развития Общества, Изменения №1 в Положение о ключевых показателях эффективности, Изменения №1 в Положение о вознаграждение генерального директора Общества
Об актуализации КПЭ	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27.06.2019 №1388-р	директивы Росимущества от 14.10.19 №ИП-11/34321	25.09.2019 №9/19	Разработаны и приняты к исполнению Изменения №1 в Положение о ключевых показателях эффективности	Утверждены Изменения №1 в Положение о ключевых показателях эффективности

<p>О неприменении штрафных санкций, а также о возможности продления сроков исполнения договоров и корректировки цен в 2020 году в случае нарушений обязательств из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции</p>	<p>поручение Правительства Российской Федерации от 21.03.2020 №ММ-П13-2166</p>	<p>директивы Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390</p>	<p>30.04.2020 №3/20</p>	<p>Положение о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА" разработано с учётом требования директивы</p>	<p>Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, требуемых директивой Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "Центр управления активами". Признать директивы Росимущества от 09.04.2020 №ИП-11/11390 исполненными;</p>
<p>Предоставление сведений об исполнении требований постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества"</p>	<p>поручения Правительства Российской Федерации от 17.04.2020 № МХ-П16-3596кв</p>	<p>Директивы отсутствуют Письмо Росимущества от 27.04.2020 №ИП-11/13407</p>	<p>09.06.2020 №4/20 29.06.2020 №5/20</p>	<p>Обществом подготовлены проекты дополнительных соглашений к действующим договорам аренды учитывающие положения Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №439 и Письма Росимущества от 27.04.2020</p>	<p>Советом директоров рассмотрены и приняты решения на проекты дополнительных соглашений к договорам аренды.</p>

<p>О закупке российской продукции, используемой для реализации национальных проектов и комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры</p>	<p>Пункта 6 поручения заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 13.05.2019 №ДК-П9-81пр</p>	<p>директивы Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176</p>	<p>30.04.2020 №3/20</p>	<p>Положение о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА" разработано с учётом требования директивы</p>	<p>Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА". Признать директивы Росимущества от 19.11.2019 №ИП-11/39176 исполненными</p>
<p>О реализации программ партнёрства с МСП</p>	<p>Подпункт "в" пункта 1 поручения Президента Российской Федерации от 31.12.2017 №Пр-2763, Поручение Правительства Российской Федерации от 13.01.2018 №ДМ-П13-77</p>	<p>директивы Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13</p>	<p>30.04.2020 №3/20</p>	<p>Положение о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА" разработано с учётом требования директивы</p>	<p>Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии необходимых положений, предусмотренных директивами Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13, в Положении о закупках товаров, работ, услуг Акционерного общества "ЦУА". Признать директивы Правительства Российской Федерации от 07.12.2013 №7377п-П13 исполненными</p>

<p>О разработке программ по повышению качества управления закупочной деятельностью</p>	<p>Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" определяющего направление развития малого и среднего предпринимательства, а также в рамках исполнения пункт 4.2 раздела 3 Федерального проекта "Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства"</p>	<p>директивы Росимущества от 19.03.2019 №ОМ-11/8679</p>	<p>30.04.2020 №3/20</p>	<p>Приказом АО "ЦУА" от 20.05.2020 №010 утверждена Программа по повышению качества управления закупочной деятельности Общества .</p>	<p>Поручить генеральному директору АО "ЦУА" в срок до 20.05.2020 разработать и принять программу по повышению качества управления закупочной деятельности Общества с учётом требований директивы Росимущества от 19.03.2019 №ОМ-11/8679; обеспечить размещение в Личном кабинете АО "ЦУА" на МВ Портале информации и необходимых документов об исполнении указанных директив; отчитаться об исполнении настоящего поручения перед Советом директоров Общества;</p>
<p>О повышении производительности труда</p>	<p>Пункт 1 раздела I протокола расширенного совещания по мониторингу реализации национальных проектов "Производительность труда и поддержка занятости", "Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной</p>	<p>директивы Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1770</p>	<p>30.04.2020 №3/20</p>	<p>В трудовом договоре с единоличным исполнительным органом АО "ЦУА" указаны обязанности по достижению целевых значений показателя производительности труда, определённых в долгосрочной</p>	<p>Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о наличии в трудовом договоре с единоличным исполнительным органом АО "ЦУА" обязанности по достижению целевых значений показателя производительности труда, определённых в долгосрочной программе развития Общества.</p>

	предпринимательской инициативы", "Международная кооперация и экспорт" от 5 марта 2019 г. №СА-П13-25пр			программе развития Общества	Признать исполненными директивы Росимущества от 23.01.2020 №ИП-11/1770 в части абзаца 3 пункта 1
О внедрении профессиональных стандартов в деятельность акционерных обществ	С учётом положений Федерального закона от 02.05.2015 №122-ФЗ "О внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 73 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации", подпункт "а" пункта 1 поручения Президента Российской Федерации от 20.02.2015 №Пр-285	директивы Росимущества от 20.07.2016 №ДП-11/29995	30.04.2020 №3/20	В Обществе разработан и исполняется план-график по внедрению профессиональных стандартов	Принять к сведению информацию АО "ЦУА" о внедрении в деятельность Общества профессиональных стандартов. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" придерживаться плана-графика по внедрению профессиональных стандартов и предоставлять Совету директоров Общества отчёт об исполнении запланированных мероприятий не реже одного раза в полугодии
Расширение практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг)	Поручение Правительства Российской Федерации от 01.03.2016 №ДМ-П13-1100 (п. 89 Плана действий Правительства Российской Федерации,	директивы Росимущества от 20.10.2016 №ПП-11/43533	09.06.2020 №4/20	Положение о закупках АО "ЦУА" предусматривает возможности применения уступки права требования (факторинга) при исполнении	Принять к сведению информацию Общества о наличии в Положении о закупках АО "ЦУА" возможности применения уступки права требования (факторинга) при исполнении

	направленных на обеспечение стабильного социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году)			договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг), заключённых Обществом с субъектами малого или среднего предпринимательства, по результатам осуществления закупок путём проведения торгов согласно положениям гражданского законодательства Российской Федерации.	договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг), заключённых Обществом с субъектами малого или среднего предпринимательства, по результатам осуществления закупок путём проведения торгов согласно положениям гражданского законодательства Российской Федерации. Директивы Росимущества от 20.10.2016 №ПП-11/43533, от 05.06.2019 №СА-11/18819 признать исполненными. Поручить генеральному директору АО "ЦУА" разместить на МВ Портале информацию об исполнении настоящих директив и информацию о соответствии Положения о закупках Общества требованиям настоящих директив с приложением электронных копий подтверждающих документов".
О расширении практики использования факторинга при исполнении договоров на поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг)	Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" определяющего направление развития малого и среднего предпринимательства, а также в рамках исполнения пункт 4.2 раздела 3 Федерального проекта "Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства"	директивы Росимущества от 05.06.2019 №СА-11/18819	09.06.2020 №4/20		

Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности Общество руководствуется действующим законодательством и принимает решения в области корпоративных отношений на основе уважения прав и законных интересов акционеров.

Общество не утверждало внутренние положения Кодекса корпоративного управления как обязательные, вместе с тем принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления соблюдаются обществом в полном объёме.

Генеральный директор

Ф.В. Балашов



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Акционерного общества «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ» (далее – Общество), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- отчета об изменениях капитала за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- отчета о движении денежных средств за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая основные положения учетной политики Общества.

По нашему мнению прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 24 января по 31 декабря 2019 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего аудиторского заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, действующими в Российской Федерации и применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Обращаем внимание на информацию, отраженную в Разделе I «Характеристика Общества и основных направлений его деятельности» Пояснений, о том, что Общество создано путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия «Центр управления активами» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации

08.02.2017 №227-р, приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 21.04.2017 № 121 и распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 16.11.2018 № 1469 и является его правопреемником.

Также обращаем внимание на Раздел 7 «Прочие пояснения» Пояснений, в котором указано, что данная бухгалтерская (финансовая) отчетность является корректировочной, и в котором описаны все корректировки, сделанные по сравнению с первоначально сданной бухгалтерской (финансовой) отчетностью за 2019 год. Мы не модифицируем наше мнение по сделанным корректировкам.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ФГУП «ЦУА» за 2018 год проводился другой аудиторской организацией, по результатам которой выдано 29.03.2019 аудиторское заключение с выражением немодифицированного мнения.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство Общества несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает Отчет о финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она нам будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, или данными, полученными нами в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений, представляющихся возможными.

Если при ознакомлении с Отчетом о финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2019 год, мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте лицу, ответственному за корпоративное управление.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою

деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или

условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

«17» апреля 2020 г.

Директор ООО «Аудиторская
фирма «ИНТЕРКОН»



Н.В. Смагина

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000146)

МП

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимого аудитора

Н.В. Смагина

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000146)

Аудируемое лицо:

Акционерное общество «Центр управления
активами»

ОГРН: 1197746030987

Место нахождения: 121069, г. Москва, ул.
Поварская, д. 11, стр. 1

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной
ответственностью «Аудиторская фирма
«ИНТЕРКОН»

ОГРН: 1027700313464

Место нахождения: 127473, г. Москва,
ул. Селезнёвская, дом 32, этаж 3, каб. I,
часть 13

Член Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 12006074351

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2019
Организация	Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"	по ОКПО	35641401		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704472122		
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Федеральная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	12	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	121069, Москва г, Поварская ул, д. № 11, стр. 1				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	858 610	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5 372	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	863 982	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	670	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 031	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 476	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	11	-	-
	Итого по разделу II	1200	37 188	-	-
	БАЛАНС	1600	901 169	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	885 360	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	451	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	598	-	-
	Итого по разделу III	1300	886 409	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	14 118	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	642	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 761	-	-
	БАЛАНС	1700	901 169	-	-

Руководитель

(подпись)

Балашов Филипп
Вячеславович

(расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"	по ОКПО	35641401		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704472122		
Вид экономической деятельности	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Федеральная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	12	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	55 245	-
	Себестоимость продаж	2120	(20 871)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 374	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(25 012)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	9 362	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	11 517	-
	Прочие расходы	2350	(11 050)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9 829	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(370)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 153	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(442)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 017	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 017	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Балашов Филипп
Вячеславович**

(расшифровка подписи)



8 апреля 2020 г.

Отчет об изменениях капитала
за 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.

Коды	
0710004	
31	2019
35641401	
7704472122	
68.32	
12267	12
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Федеральная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2018 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	885 360	-	-	-	9 016	894 376
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 016	9 016
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	885 360	-	-	-	-	885 360
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 967)	(7 967)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(7 967)	(7 967)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	451	(451)	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	885 360	-	-	451	598	886 409

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
		На 31 декабря 2017 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	886 409	-	-



Балашов Филипп
Вячеславович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

8 апреля 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.**

Организация **Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Федеральная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
35641401		
7704472122		
68.32		
12267		12
384		

Наименование показателя	Код	За 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	82 713	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	65 017	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
денежные средства на дату реорганизации	4114	13 186	-
прочие поступления	4119	4 510	-
Платежи - всего	4120	(50 238)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 405)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(27 242)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(241)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(10 350)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	32 475	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
депозит (краткосрочный)	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За 24.01.2019 - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	32 475	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32 475	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Балашов Филипп
Вячеславович

(расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период		Изменения за период						На конец периода		
		На начало года		Поступило		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация					
Нематериальные активы - всего	5100	208	(208)	-	-	208	-	-	-	-	-	-
	5110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5101	208	(208)	-	-	208	-	-	-	-	-	-
	5111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
	5120	5121	-	-	-	-
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2019г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018г.	-	-	-	-	
	5180	за 2019г.	-	-	-	-	
	5190	за 2018г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2019г.	-	-	-	-	
	5191	за 2018г.	-	-	-	-	



Руководитель _____
(подпись)

Балашов Филипп Вячеславович
(расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	слисано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2019г.	-	624 610	-	(624 610)	-
	5250	за 2018г.	-	-	-	-	-
в том числе: Земельный участок Земляной вал, вл.35, стр. 1	5241	за 2019г.	-	150 087	-	(150 087)	-
	5251	за 2018г.	-	-	-	-	-
Земельный участок г. Москва Поварская ул., вл. 11, стр. 1	5242	за 2019г.	-	252 413	-	(252 413)	-
	5252	за 2018г.	-	-	-	-	-
Земельный участок Петровский бульвар, вл.19/2, стр.1 Москва	5243	за 2019г.	-	118 650	-	(118 650)	-
	5253	за 2018г.	-	-	-	-	-
Земельный участок Солянка, вл.15/18, стр 4 Москва	5244	за 2019г.	-	103 460	-	(103 460)	-
	5254	за 2018г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на баланс	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель
 Балашов Филипп
 Вячеславович
 (расшифровка подписи)

(подпись)

8 апреля 2020 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Балашов Филипп
Вячеславович
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

8 апреля 2020 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2019г.	-	-	21 982	(21 313)	-	-	-	-	-	670	-
	5420	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
в том числе:													
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2019г.	-	-	1 111	(442)	-	-	-	-	670	-
	5421	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2019г.	-	-	20 871	(20 871)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

8 апреля 2020 г.

Балашов Филипп
 Вячеславович
 (расшифровка подписи)



5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		поступление		выбыло		перевод из		перевод из		перевод из	
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2019г.	-	-	302 719	-	(282 912)	-	(10 843)	-	-	-	19 807	(15 777)
	5530	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2019г.	-	-	81 298	-	(80 864)	-	(10 843)	-	-	-	414	-
	5531	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2019г.	-	-	7 059	-	(6 114)	-	-	-	-	-	945	-
	5532	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5513	за 2019г.	-	-	214 362	-	(195 914)	-	-	-	-	-	18 448	(15 777)
	5533	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Итого	5514	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
	5534	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-
Итого	5500:	за 2019г.	-	-	302 719	-	(282 912)	-	(10 843)	X	X	X	19 807	(15 777)
	5520	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего		5540	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочной кредиторской задолженности	перевод из дебиторской в дебиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операций)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019г.	-	118 949	-	-	(104 832)	-	-	-	14 118
	5580	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019г.	-	12 757	-	-	(12 731)	-	-	-	26
	5581	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы полученные	5562	за 2019г.	-	67 490	-	-	(60 726)	-	-	-	6 765
	5582	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019г.	-	38 702	-	-	(31 373)	-	-	-	7 329
	5583	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2019г.	-	118 949	-	-	(104 832)	-	X	X	14 118
	5570	за 2018г.	-	-	-	-	-	X	X	X	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Балашов Филипп Вячеславович
(расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	5610	346	-
Расходы на оплату труда	5620	21 272	-
Отчисления на социальные нужды	5630	5 071	-
Амортизация	5640	7 850	-
Прочие затраты	5650	11 346	-
Итого по элементам	5660	45 885	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	45 885	-

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



Руководитель _____
(подпись)
Балашов Филипп Вячеславович
(расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 000	1 659	(1 969)	(48)	642
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

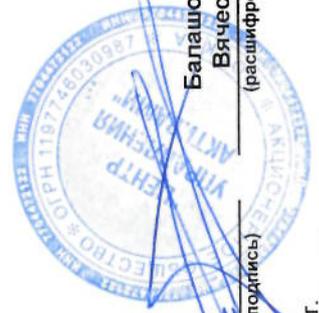


Руководитель _____
 Балашов Филипп Вячеславович
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
5801	5801	-	-	-
5810	5810	-	-	-
Выданные - всего				
в том числе:				
5811	5811	-	-	-



**Балашов Филипп
Вячеславович**
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

8 апреля 2020 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2019г.		за 2018г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
за 2019г.	5910	-	-	-	-
за 2018г.	5920	-	-	-	-
в том числе:					
за 2019г.	5911	-	-	-	-
за 2018г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____
 Балашов Филипп Вячеславович
 (подпись) (расшифровка подписи)

8 апреля 2020 г.



Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
деятельности АО «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»
за 2019 год

(Часть 2)

Настоящие пояснения подготовлены в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ и Положения по бухгалтерскому учету 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденного Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 06.07.1999г. №43Н. Пояснения содержат сведения о деятельности организации (далее по тексту «Общество»), которые не получили раскрытия в формах отчетности, а также другую обязательную информацию по соответствующим разделам учета.

Раздел 1. Характеристика Общества и основных направлений его деятельности

Официальное полное наименование Общества – Акционерное общество «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ» (сокращенное наименование – АО «ЦУА»). Создано в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21 декабря 2001г. №178 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 26 декабря 1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия «Центр управления активами» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.02.2017 №227-р, приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 21.04.2017. № 121 и распоряжениями Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее Территориальным органом) от 16.11.2018. № 1469 и является его правопреемником.

Учредителем Общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Общество действует на основании Устава, утвержденного Распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г. Москве от 19 сентября 2019г №77-966-р

Юридический адрес местонахождения – Российская Федерация, 121069, г. Москва, ул. Поварская, дом 11, стр. 1.

Почтовый адрес и место хранения документов Общества: Российская Федерация, 109028, г. Москва, ул. Солянка, дом 15.

Государственная регистрация осуществлена межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве – 24.01.2019г., В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования за основным регистрационным номером 1197746030987

Высшим руководящим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. В перерывах между общими собраниями акционеров управлением Обществом осуществляется Советом директоров, избираемым Общим собранием акционеров. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа – Генеральный директор

Основными видами деятельности Общества в 2019 году являлись:

- ✓ Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- ✓ Уставом общества было предоставлено право осуществления иных видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации, а в случае необходимости получения лицензии (разрешения) только после их получения.

Активы Общества расположены на территории Российской Федерации в городе Москве. Общество не имеет филиалов, представительств и иных обособленных подразделений.

Уставный капитал составляет 885 360 000 (Восемьсот восемьдесят пять миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей, который разделен на 885 360 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч триста шестьдесят): обыкновенные именные акции номинальная стоимость 1000 (одна тысяча) рублей каждая.

Владельцем обыкновенных акций является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Организацией, осуществляющей учёт прав на ценные бумаги Общества, является Акционерное общество «НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР». Юридический адрес местонахождения реестродержателя: Российская Федерация 107996, город Москва, улица Буженинова ул, дом № 30, строение 1

Бухгалтерский учёт в АО «ЦУА» осуществляется на основании действующих нормативных документов:

- ✓ Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"
- ✓ Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34Н
- ✓ Плана счетов (приказ Минфина от 31 октября 2000г., п.94)

Бухгалтерская отчетность составлена в валюте Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена с учетом принципа допустимости непрерывности деятельности, так как Общество собирается продолжить осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Раздел 2. Основные элементы учетной политики Общества в 2019 году

Поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (выручка) признаются доходами Общества методом начисления.

Доходами от обычных видов деятельности Общества являются:

- выручка от реализации услуг по управлению недвижимым имуществом, а также работ и услуг по его содержанию;
- иных видов работ, услуг, предусмотренных уставной деятельностью.

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов Общества: списываются полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Материально-производственные запасы учитываются на балансе Общества по стоимости сформированной исходя из затрат на их приобретение, за исключением НДС и возмещаемых налогов, списываются по средней себестоимости.

Лимит признания активов объектами основных средств составляет – более 40 тыс. рублей.

Стоимость основных средств погашается линейным способом, повышающие и понижающие коэффициенты в отчетном периоде не применялись.

В обществе формируются резерв на оплату отпусков сотрудников, а так же резерв по сомнительным долгам.

Раздел 3. Информация о связанных сторонах

Учредителем общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Дочерних, зависимых обществ (товариществ), а также филиалов Общество не создавало. Каких-либо видов государственной поддержки Общество не получало.

Численность работников в 2019 г. составила 11 человека.

Вознаграждение руководящего состава составило ФОТ – 12 994,7 тыс руб. Страховые взносы во внебюджетные фонды – 2 486,8 тыс. руб.

Раздел 4. Результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность отражена в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В составе дебиторской задолженности отражена краткосрочная дебиторская задолженность.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в Таблице 1

Расшифровка дебиторской задолженности,

Таблица №1 тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма на 31.12.2019
Дебиторская задолженность:	4 031
расчеты с покупателями и заказчиками	413,9
расчеты с поставщиками и подрядчиками	945,4
расчеты по налогам и сборам	2 044,9
расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	626,8

Капитал и резервы.

Уставный капитал Общества составляет 885 360 тыс. руб.

Резервный фонд сформирован в 2019 году путем 5% отчисления от чистой прибыли 2019 года. Резервный фонд составляет на 31.12.2019 сумму 451 тыс. руб.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность отражена в Бухгалтерском балансе за вычетом НДС по авансам и предоплатам.

В составе кредиторской задолженности отражена краткосрочная кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в таблице № 2.

Таблица № 2 тыс. руб.

	Сумма на 31.12.2019
Кредиторская задолженность:	14 118
расчеты с поставщиками и подрядчиками	25,8
расчеты с покупателями и заказчиками	6 763,2
расчеты по налогам и сборам	7 329

Учет доходов

В составе доходов по основной деятельности отражаются:

- ✓ Доходы от сдачи имущественных объектов в аренду;
- ✓ Прочие доходы;

Величина доходов по основным видам деятельности представлена в таблице №3

Таблица №3 тыс. руб.

№	Наименование показателя	2019 год
1	Арендные платежи	55 087,3

2	прочие	157,5
	Всего:	55 244,8

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств или иного имущества.

Для целей обложения налогом на прибыль организаций доходы определяются по методу начисления, в порядке, определенном Налоговым кодексом Российской Федерации. Для целей обложения налогом на добавленную стоимость доходы определяются также по методу начисления («по отгрузке»).

Учет расходов (себестоимость)

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

Формирование информации о расходах по обычным видам деятельности ведется исходя из особенностей отраслевой принадлежности общества.

Таблица № 4

тыс. руб.

Наименование показателя	2019 год
Амортизация недвижимого имущества	7 849, 6
Водоснабжение	58, 1
Зарботная плата	2 747, 4
Изготовление дубликатов ключей	1, 9
Имущества	1, 3
Колеровка краски	0,1
Монтаж внешнего приемника Дорхан	4, 0
Монтаж системы видеонаблюдения	57, 4
Обезвреживание люминисцентных ламп	4, 4
Опрессовка радиатора	0,5
Офисные расходы	5, 0
Охранные услуги	4 200, 0
Подготовка к отопительному сезону	110, 8
Пожарная сигнализация	278, 1
Прочие	3, 2
Работы по мойке фасада	82, 7
Расходные материалы и инструменты	222, 4
Расходы на уборку мусора	51, 8
Расходы на уборку снега (кроме дог.ГПХ)	61, 8
Ремонт сетей	40, 0
Ремонт системы видеонаблюдения	2, 7
Санитарно-технические работы (устранение засора гидродинамическим способом)	18, 0
Страховые взносы во внебюджетные фонды	829, 8
Текущий ремонт помещений	2 830, 3
Теплоснабжение	653, 4
Услуги по диагностике и техническому обслуживанию кондиционеров	5, 4
Услуги по обслуживанию системы видеонаблюдения	30, 2
Услуги по проведению дезинсекционных работ	13, 5
Услуги по регулировке и настройке шлагбаума	20, 1
Услуги по снижению кадастровой стоимости	100, 0

Наименование показателя	2019 год
Услуги по содержанию канализационных и водосточных сооружений	30,0
Услуги по установке и настройке видеонаблюдения	20,9
Установка стеклопакета	1,6
Энергоснабжение	533,9
ИТОГО:	20 871

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, связанные с выполнением работ и оказанием услуг.

Учет расходов (управленческие)

тыс.руб.

Таблица №5

Наименование показателя	2019 год
Ав/транспорт	9,1
Аудиторские услуги	60,0
Заработная плата	18 797,4
Изготовление и печать визиток	0,50
Имущества	28,1
Имущественные налоги	13,3
Интернет	5,9
Информационное обслуживание	858,4
Канцелярские товары	30,4
Компенсация за проезд в общественном транспорте	22,3
Нотариальные услуги	17,0
Обучение	100,0
Офисные расходы	1,5
Питьевая вода	24,8
Почтовые расходы	48,01
Программное обеспечение	88,4
Прочие	56,6
Разработка сайта предприятия	53,0
Расходные материалы для оргтехники	33,8
Расходы на содержание автотранспорта	1,4
Стационарная связь	46,5
Страховые взносы во внебюджетные фонды	4 240,98
Тех.обслуживание автотранспорта	47,0
Услуги по ведению реестра акционеров	33,6
Услуги по информационному обеспечению подбора персонала	3,1
Услуги по оценке ОС (недвижимого)	360,0
Услуги по подготовке и выдаче копий архивной документации	5,8
Услуги по снижению кадастровой стоимости	25,0
ИТОГО:	25 012

В составе управленческих расходов относятся общехозяйственные расходы, связанные с деятельностью управленческого персонала предприятия.

Прочие доходы

Таблица №6

Наименование показателя	2019 год
Резервы по сомнительным долгам	10 843,0
Проценты на остаток денежных средств вна расчетном счете	589,4
Прочие	84,6

Прочие расходы

Таблица №7

Наименование показателя	2019 год
Расходы на услуги банка	115,7
Налоги и сборы	9 329,5
Юридические услуги	415
Прочие (госпошлина)	909,4
Проценты за пользование чужих денег (по суду)	280,4

За отчетный период прибыль до налогообложения составила 9 829 тыс. руб., чистая прибыль общества на конец отчетного периода составляет 9 017 тыс. руб., базовая прибыль на акцию составила 10,02 руб.

Денежные средства

В отчетном году Общество использовало (рублевые) счета :

1. ПАО СБЕРБАНК р/сч 40602810438040100079
2. АО «Альфа-Банк» р/сч 40502810902620000000

Движение отдельных активов и обязательств в 2019 году раскрыто в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Часть 1).

Раздел 5. События после отчетной даты

События, произошедшие с отчетной даты по дату подготовки и подписания отчетности, которые могли бы повлиять на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 год, отсутствуют.

Мы считаем, что вспышка коронавирусной инфекции является событием, которое может оказать существенное влияние на деятельность организации, однако, на момент подписания отчетности за 2019 год не было обнаружено значительного влияния на деятельность компании за отчетный период. При этом мы не можем исключить негативного влияния на деятельность Общества в среднесрочной перспективе, в том числе на цепочку поставок и стабильность получения доходов. Однако мы продолжаем следить за потенциальным воздействием и принимать проактивные меры для смягчения любых последствий.

Раздел 6. Информация об обеспечении

У Общества отсутствуют выданные и полученные обеспечения.

Раздел 7. Прочие пояснения

Представленная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2019 год является корректировочной. Корректировки произведены:

- в части более корректного отражения дебиторской задолженности, кредиторской задолженности и финансового результата в Бухгалтерском балансе на 31.12.2019 в соответствии с регистрами бухгалтерского учета;
- в Отчете об изменениях капитала произведено правильное отражение нераспределенной прибыли за 2019 год по строке 3311 «Чистая прибыль» и непокрытого убытка по строке 3326 «Реорганизация юридического лица», связанного с реорганизацией ФГУП «ЦУА» в АО «ЦУА»;

- в Отчете о движении денежных средств пересмотрен подход к отражению депозитов до востребования и депозитов на срок до трех месяцев, которые являются денежными эквивалентами. Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражаются. При всех корректировках чистая прибыль общества не изменилась

Генеральный директор



Ф.В.Балашов

08.04.2020г



Всего прошито,
пронумеровано
и скреплено печатью
39 (тридцать девять)
вместе
ЛИСТ 02



место штампа
налогового органа

Утверждена
Приказом ФНС России
от 25.02.2009 г. №ММ-7-6/85@

, 7704472122 / 770401001

(реквизиты налогоплательщика (представителя):
- полное наименование организации, ИНН/КПП;
- Ф.И.О. индивидуального предпринимателя
(физического лица), ИНН (при наличии))

Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде

Налоговый орган **7704 (ИФНС России № 4 по г.Москве)**
(наименование и код налогового органа)

настоящим документом подтверждает, что

Акционерное общество "ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ", 7704472122 / 770401001

(наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии))

предоставил(а) **21.04.2020** в **08:24:02** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, корректирующий(1), год при реорганизации (ликвидации) организации (промежуточная отчетность), 2019г.

(наименование налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файле **NO_VUNOTCH_7704_7704_7704472122770401001_20200421_3DB2C8CA-2D43-4B48-9FED-06CC05CB8E2F**
(наименование файла)

в налоговый орган **7704 (ИФНС России № 4 по г.Москве)**,
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **21.04.2020** и принята налоговым органом **21.04.2020**,

регистрационный номер **00000000000975035207**.

Должностное лицо

(наименование налогового органа)

(классный чин)

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.



Подтверждение даты отправки

АО Калуга Астрал

(наименование оператора электронного документооборота; наименование и код налогового органа)

Подтверждает, что **21.04.2020** в **08:24:02** был отправлен документ
(документы) в файле (файлах)

**NO_VUNOTCH_7704_7704_7704472122770401001_20200421_3DB2C8CA-2D43-4B48-9FED-06CC05CB8E2
F,
NO_VUNHAZ_7704_7704_7704472122770401001_3DB2C8CA-2D43-4B48-9FED-06CC05CB8E2F_20200421_1
33A098F-81CD-4D1A-BAD3-F4C90220579D,
NO_VUNHPZ_7704_7704_7704472122770401001_3DB2C8CA-2D43-4B48-9FED-06CC05CB8E2F_20200421_B
83A6DF8-4C6F-4FA9-86C6-D566A2643C35**

(наименование файла (файлов))

Отправитель документа:

АО "ЦУА", 7704472122 / 770401001

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),
наименование и код налогового органа)

1AE64463FFA-91F9-421A-BEAB-BC168E82E534

(электронный адрес отправителя (идентификатор абонента))

Получатель документа:

Инспекция ФНС России №4 по г.Москве, код 7704

(наименование организации, ИНН/КПП; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН (при наличии),
наименование и код налогового органа)

i7704@onp-r77.nalog.ru

(электронный адрес получателя (идентификатор абонента))





**ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ
АУДИТОРСКОЙ ПРОВЕРКИ
БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
за 2019 год**

**АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»**

Адрес: 121069, г. Москва, ул. Поварская, д. 11, стр. 1

Руководству АО «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»

Акционерам АО «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ»

**Москва
2020**

Оглавление:

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	4
АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	7
1. ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНИЯ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО АУДИТУ ЗА ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ПЕРИОД....	8
2. АУДИТ УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ И ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	8
2.1. Проверка соответствия устава Общества действующему законодательству.....	9
2.2. Проверка наличие договора с руководителем Заказчика и соответствие содержания договора действующему законодательству.....	9
2.3. Проверка наличие факта занесения Заказчика в государственный реестр федерального имущества в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447.....	10
3. ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.....	10
3.1. Анализ договоров (контрактов), являющихся основными в осуществлении обычных видов деятельности.....	10
3.2. Проверка факта регистрации (перерегистрации) Заказчика в органах государственной власти и управления (налоговые органы, Росстат, Пенсионный фонд России и т.д.).....	11
4. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ.....	11
4.1. Анализ системы внутреннего контроля.....	11
4.2. Экспертиза Учетной политики.....	13
5. АУДИТ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ.....	13
5.1. Аудит основных средств.....	13
5.2. Аудит нематериальных активов.....	16
6. ПРОВЕРКА ПРАВИЛЬНОСТИ ОТРАЖЕНИЯ В УЧЕТЕ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ.....	17
6.1. Аудит материально-производственных запасов.....	17
6.2. Аудит НДС по приобретенным ценностям.....	19
6.3. Аудит дебиторской задолженности.....	19
6.4. Аудит краткосрочных финансовых вложений.....	22
6.5. Аудит денежных средств.....	23
7. АУДИТ КАПИТАЛА И РЕЗЕРВОВ.....	25
7.1. Аудит уставного капитала.....	25
7.2. Аудит резервного капитала.....	25
7.3. Аудит нераспределенной прибыли.....	26
8. АУДИТ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	26
9. АУДИТ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.....	26
9.1. Аудит кредиторской задолженности.....	26
9.2. Аудит расчетов с персоналом по оплате труда.....	28
9.3. Аудит расчетов с подотчетными лицами.....	30

9.4.	Аудит краткосрочных оценочных обязательств.....	30
10.	АУДИТ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ.....	31
10.1.	Аудит доходов по обычным видам деятельности.....	31
10.2.	Аудит расходов по обычным видам деятельности	32
10.3.	Аудит прочих доходов и расходов	33
11.	АУДИТ РАСЧЕТОВ С БЮДЖЕТОМ ПО НАЛОГОВЫМ ПЛАТЕЖАМ	34
11.1.	Аудит расчетов с бюджетом по налогу на прибыль	34
11.2.	Аудит расчетов по налогу на добавленную стоимость	35
11.3.	Аудит расчетов по налогу на имущество	36
11.4.	Аудит расчетов по транспортному налогу	37
11.5.	Аудит расчетов по земельному налогу	37
12.	АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ	38
	ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ	40

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Краткие сведения об аудиторской организации:

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»
Место нахождения	127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, оф. 308
Членство в аккредитованном профессиональном аудиторском объединении	Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 12006074351
ИНН, КПП	ИНН 7723900246 / КПП 771701001
Директор	Смагина Наталия Владимировна (квалификационный аттестат аудитора № 03-000146, ОРНЗ 22006097752);
Дата и номер договора на проведение аудита	от 06.04.2020 № 1444-Ак/20

В соответствии с договором от 06.04.2020 № 1444-Ак/20, заключенном на основании результатов процедуры закупки, путем проведения открытого конкурса в электронной форме № 0800400003720000001 от 25.02.2020 (Протокол подведения итогов № ППИ1 от 26.03.2020), аудиторами независимой аудиторской фирмы ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН» проведена проверка бухгалтерской отчетности (далее – бухгалтерская отчетность) Акционерного общества «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ» (в дальнейшем – АО «ЦУА», Общество) за 2019 год с целью определения соответствия бухгалтерской отчетности данным бухгалтерского учета и требованиям законодательства Российской Федерации во всех существенных отношениях. Аудиторская проверка проводилась в сроки, обусловленные договорными отношениями, выборочным методом.

В проведении аудита принимали участие:

№ п/п	Ф.И.О. Должность Специалиста	Виды работ
1.	Смагина Наталия Владимировна – Руководитель задания по аудиту	Руководство проектом Планирование проведения работ Аудиторские процедуры при проведении работ по существу

Краткие сведения об аудируемом лице:

Организационно-правовая форма и наименование, ИНН/КПП	Акционерное общество «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ» 7734616300/771301001
Место нахождения	121069, г. Москва, ул. Поварская, д. 11, стр. 1
ОГРН	1197746030987
Лицензии на осуществляемые виды деятельности	Деятельность, подлежащая лицензированию, Обществом не ведется

АО «ЦУА» создано в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21.12.2001 №178 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», путем преобразования Федерального государственного унитарного предприятия «Центр управления активами» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.02.2017 №227-р, приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 21.04.2017 № 121 и распоряжениями Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 16.11.2018 № 1469 и является его правопреемником.

В соответствии с Уставом Общество может осуществлять следующие виды деятельности:

Наименование	Код ОКВЭД
Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	68.32
Производство электромонтажных работ	43.21
Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха	43.22
Производство прочих строительного-монтажных работ	43.29
Производство штукатурных работ	43.31
Работы столярные и плотничные	43.32
Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен	43.33
Производство малярных и стекольных работ	43.34
Производство малярных работ	43.34.1
Производство стекольных работ	43.34.2
Работы гидроизоляционные	43.99.1
Разработка компьютерного программного обеспечения	62.01
Деятельность консультативная и работы в области компьютерных технологий	62.02
Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий, прочая	62.09
Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации и связанная с этим деятельность	63.11
Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	63.11.1
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	68.10
Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества	68.10.1
Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	68.10.11
Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества	68.10.12
Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества	68.10.21
Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений	68.10.22
Покупка и продажа земельных участков	68.10.23
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	68.20
Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом	68.20.1
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	68.20.2
Деятельность в области права	69.10
Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию	69.20
Деятельность по проведению финансового аудита	69.20.1
Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета	69.20.2
Деятельность головных офисов	70.10
Деятельность по управлению финансово-промышленными группами	70.10.1
Деятельность по управлению холдинг-компаниями	70.10.2
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	70.22
Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения	73.20
Исследование конъюнктуры рынка	73.20.1
Деятельность по изучению общественного мнения	73.20.2
Деятельность по комплексному обслуживанию помещений	81.10
Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	81.22
Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки	81.29.9
Деятельность административно-хозяйственная комплексная по обеспечению работы	82.11

Наименование	Код ОКВЭД
организации	
Деятельность по организации конференций и выставок	82.30
Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки	82.99

В проверяемом периоде Обществом не осуществлялись виды деятельности, не предусмотренные Уставом.

Описание подхода к проведению аудита

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности АО «ЦУА» за 2019 год.

Данная отчетность подготовлена руководством Общества в соответствии с нормами, установленными Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в редакции последующих изменений и дополнений), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утв. приказом Минфина России от 06.07.1999 №43н, Указаниями об объеме форм бухгалтерской отчетности, утв. приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

Наша обязанность заключается в том, чтобы на основе проведенного аудита выразить мнение о достоверности данной отчетности во всех существенных отношениях и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Под достоверностью во всех существенных отношениях понимается степень точности данных бухгалтерской отчетности, которая позволяет пользователям этой отчетности делать правильные выводы о результатах хозяйственной деятельности, финансовом и имущественном положении аудируемых лиц и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Целью аудита является выражение мнения аудитора о достоверности бухгалтерской отчетности и эффективности финансово-хозяйственной деятельности аудируемых лиц.

Наше мнение не может быть рассмотрено ни как выражение уверенности в непрерывности деятельности аудируемого лица в будущем, ни как выражение мнения о полном соответствии деятельности Общества законодательству Российской Федерации.

Основной целью аудита является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации.

В ходе проведения аудита достоверность отчетности не устанавливается с абсолютной точностью, но устанавливается ее достоверность во всех существенных отношениях.

Аудиторы обязаны принять во внимание две стороны существенности в аудите: качественную и количественную.

С качественной точки зрения, аудиторы должны использовать свои профессиональные суждения для того, чтобы определить, носят или не носят существенный характер отмеченные в ходе проверки отклонения порядка совершенных экономическим субъектом финансовых и хозяйственных операций от требований нормативных актов, действующих в Российской Федерации.

С количественной точки зрения, аудиторы должны оценить, превосходят ли по отдельности и в сумме обнаруженные отклонения (с учетом прогнозируемой величины неотмеченных отклонений) количественный критерий – уровень существенности.

Под уровнем существенности понимается то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой, квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения.

При нахождении абсолютного значения уровня существенности за основу принимались наиболее важные показатели, характеризующие отчетность Общества.

Уровень существенности, определенный Аудитором в целях проведения настоящей проверки по статьям бухгалтерской (финансовой) отчетности составил **18 023 тыс. руб.**

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений. Аудит проводился на выборочной основе и включал в себя изучение на основе тестирования доказательств, подтверждающих значение и раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о финансово - хозяйственной деятельности, оценку принципов и методов бухгалтерского учета, правил подготовки бухгалтерской отчетности, определение главных оценочных значений, полученных руководством Общества, а также оценку общего представления о бухгалтерской отчетности.

Мы полагаем, что проведенный аудит представляет достаточные основания для выражения нашего мнения о достоверности во всех существенных отношениях бухгалтерской отчетности и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Прделанная в процессе аудита работа не предполагала проведения полной и всеобъемлющей проверки, поэтому установление нарушений по проверенным хозяйственным операциям не означает, что они не существуют по другим операциям, не попавшим в объем выборки, принятый для проведения аудиторской проверки.

Исполнительный орган Общества несет ответственность за ведение бухгалтерского учета, составление бухгалтерской отчетности, соблюдение требований законодательства, организацию и состояние системы внутреннего контроля, а также за принятие своевременных мер по предупреждению и устранению искажений бухгалтерской отчетности, в том числе выявленных Аудитором.

Аудитор несет ответственность за выражение объективного и обоснованного мнения о достоверности бухгалтерской отчетности Общества за 2019 год.

Общество несет полную ответственность за не устранение нарушений, указанных в аудиторском отчете.

Настоящий отчет составлен для внешних пользователей и руководства Общества и может использоваться ими по своему усмотрению.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

При проведении проверки использовались следующие основные нормативные документы (с учетом изменений и дополнений):

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1 - от 30.11.1994 № 51-ФЗ), (часть 2 - от 26.01.1996 № 14-ФЗ), (часть 3 - от 26.11.2001 № 146-ФЗ), (часть 4 от - 18.12.2006 № 230-ФЗ);
2. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

3. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
4. Федеральный закон от 6.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
5. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н;
6. План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утв. приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н;
7. Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть 1 - от 31.07.1998 № 146-ФЗ), (часть 2 - от 5.08.2000 № 117-ФЗ).

1. ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНИЯ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО АУДИТУ ЗА ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ПЕРИОД

Цель проверки: проверка правильности выполнения рекомендаций по аудиту за предшествующий период.

Предоставленные документы: Аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2018 год.

Общество было реорганизовано путем преобразования ФГУП «ЦУА» в АО «ЦУА» 24.01.2019. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ФГУП «ЦУА» за 2018 год проводился другой аудиторской организацией – ООО «Аудиторское Партнерство «НИКА». По результатам аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ФГУП «ЦУА» за 2018 год выдано аудиторское заключение с выражением немодифицированного мнения, что свидетельствовало об отсутствии в учете прошлых периодов существенных ошибок, которые влияли бы на достоверность показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Выводы аудитора:

Существенные замечания аудиторами ООО «Аудиторское Партнерство «НИКА» за 2018 год выявлены не были, в связи с чем анализ всех исправлений, внесенных Обществом в учет, не проводился.

В учете ФГУП «ЦУА» за период с 01.01.2019 по 24.01.2019 были отражены отдельные хозяйственные операции, анализ которых в ходе аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 год специально не проводился в виду их несущественности. Проверена только правильность переноса остатков из базы ФГУП «ЦУА» в базу АО «ЦУА» по состоянию на 24.01.2019. Результаты анализа правильности переноса остатков по счетам бухгалтерского учета отражены в соответствующих разделах.

2. АУДИТ УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ И ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ

Цель проверки: проверка учредительных документов на соответствие нормам гражданского законодательства Российской Федерации и правильности формирования уставного капитала.

Предоставленные документы: Устав Общества, Свидетельство о государственной регистрации, регистры синтетического и аналитического учета по счетам 75 «Расчеты с учредителями» и 80 «Уставный капитал», бухгалтерская отчетность.

Исследованная совокупность: хозяйственные операции по указанным счетам.

2.1. Проверка соответствия устава Общества действующему законодательству

В ходе аудита установлено, что редакция Устава Общества, актуальная по состоянию на 31.12.2019, утверждена в установленном законодательством порядке.

Устав Общества в новой редакции утвержден распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москва от 19.09.2019 № 77-966-р.

Учредителями Общества является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Организацией, осуществляющей учет прав на ценные бумаги Общества, является АО «НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР» (ИНН 7719263354, ОГРН 1037719000384, Адрес: г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 стр. 1.).

Проверка показала, что Устав Общества соответствует нормам гражданского законодательства.

Фактически осуществляемые Обществом виды деятельности в проверяемом периоде соответствовали видам деятельности, предусмотренным Уставом Общества.

Организационно - правовая форма Общества соответствует требованиям действующего законодательства.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Ответственность за подготовку и представление бухгалтерской отчетности, организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, а также за подлинность, полноту и достоверность представленных для аудиторской проверки документов в проверяемом периоде несут:

- Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Веселов Роман Викторович;
- Главный бухгалтер – Лаврик Наталья Васильевна.

2.2. Проверка наличие договора с руководителем Заказчика и соответствие содержания договора действующему законодательству

В проверяемом периоде Генеральным директором Общества являлся Веселов Р.В. Трудовой договор с Генеральным директором заключен 08.02.2019 на основании Протокола заседания Совета директоров от 08.02.2019 № 1/19.

Согласно п. 6.1 договор вступает в силу с момента его заключения и действует до первого общего собрания акционеров Общества. Датой выхода Генерального директора на работу считается 24.01.2019.

Трудовой договор с руководителем содержит все условия, предусмотренные ст. 57 ТК РФ.

Аттестация руководителя АО «ЦУА» не предусмотрена законодательством Российской Федерации.

Вывод аудитора: нарушения в содержании условий договора действующему законодательству не установлены.

Обращаем внимание, в соответствии с Распоряжением ТУ Росимущества в городе Москве от 23.01.2020 полномочия Веселова Р.В. прекращены. Новым Генеральным директором избран Балашов Ф.В.

2.3. Проверка наличие факта занесения Заказчика в государственный реестр федерального имущества в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447

Установлено, что акции АО «ЦУА» внесены в государственный реестр федерального имущества под регистрационным номером федерального имущества П21000005747.

3. ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Анализ договоров (контрактов), являющихся основными в осуществлении обычных видов деятельности

Цель проверки: проверка наличия лицензий на лицензируемые виды деятельности, проверка договоров на соответствие действующему законодательству Российской Федерации.

Предоставленные документы: трудовые договора, хозяйственные договора.

Аудитором проведена также проверка трудовых договоров, заключенных с Генеральным директором Общества, главным бухгалтером Общества. Содержание указанных трудовых договоров соответствует требованиям действующего законодательства.

В результате проверки отдельных положений типовых трудовых договоров, применяемых Обществом, установлено, что в целом их форма и содержание соответствует требованиям действующего законодательства.

При анализе ряда договоров, являющихся основными в осуществлении обычных видов деятельности, и с основными контрагентами несоответствия действующему законодательству не выявлены.

Основными контрагентами Общества являются:

- ООО ИЗДАТЕЛЬСТВО «СОВЕТСКИЙ ПИСАТЕЛЬ» (договор аренды от 28.11.2000 № 1-1798/2000);
- ПЕРСПЕКТИВА НП (договор аренды № Д-30/771 от 03.12.2012);
- НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРЕДПРИЯТИЙ МОЛОЧНОЙ ОТРАСЛИ» (договор аренды № АР-2-003 от 01.10.2018);
- ООО ЧОП «БЕРКУТ-ЮГ» (договор на охрану №09/10-2017 от 09.10.2018);
- ООО «АЙ-ЭС КОНСАЛТИНГ» (договоры на оказание услуг по определению рыночной стоимости ставки арендной платы за право пользования нежилыми помещениями);
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» (электроснабжение);
- - ПАО «МОЭК» - филиал № 11 «Горэнергосбыт» (теплоснабжение);
- - АО «МОСВОДОКАНАЛ» (водоснабжение).

Результаты проверки показывают, что положения договоров в основном соответствуют требованиям законодательства.

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Выводы аудитора:

При проверке наличия лицензий на лицензируемые виды деятельности, проверке хозяйственных договоров на соответствие действующему законодательству Российской Федерации существенные нарушения не выявлены.

3.2. Проверка факта регистрации (перерегистрации) Заказчика в органах государственной власти и управления (налоговые органы, Росстат, Пенсионный фонд России и т.д.)

Государственная регистрация Общества в органах государственной власти и управления (налоговые органы, Госкомстат, Пенсионный фонд) осуществлена Обществом в рамках действующего законодательства.

Государственная регистрация произведена 24.01.2019 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Обществу присвоен ОГРН 1197746030987, ИНН 7734616300.

Постановка на учет в ПФ РФ произведена 28.01.2019 ГУ - ГУ Пенсионного фонда РФ №10 по г. Москве и Московской области (муниципальный район Пресненское, Арбат). Обществу присвоен Регистрационный номер 087103158486.

4. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

4.1. Анализ системы внутреннего контроля

Анализ системы документооборота

Аудитор провел оценку системы внутреннего контроля (СВК) исключительно с целью формирования мнения об эффективности функционирующей системы контроля, ее соответствии масштабам и характеру деятельности Общества, а также для определения объема работ, необходимых для подготовки аудиторского заключения о достоверности бухгалтерской отчетности Общества за отчетный период.

Проделанная в процессе аудита работа не означает проведения полной и всеобъемлющей проверки системы внутреннего контроля Общества с целью выявления всех возможных недостатков и нарушений.

Ответственность за организацию и состояние системы внутреннего контроля несет исполнительный орган Общества.

Для оценки надежности системы внутреннего контроля Аудитор особое внимание уделял возможностям этой системы по контролю за:

- реальностью отражения хозяйственных операций;
- полнотой отражения совершаемых хозяйственных операций;
- своевременностью отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете;
- адекватной оценкой и классификацией имущества и обязательств;
- адекватным суммированием и обобщением данных бухгалтерского учета.

Для оценки надежности СВК, контрольной среды и отдельных видов контроля Аудитором проведен анализ следующих сторон хозяйственной деятельности Общества:

- Учетной политики и основных принципов ведения бухгалтерского учета;
- порядка отражения хозяйственных операций в регистрах бухгалтерского учета, форм и методов обобщения данных таких регистров;

➤ порядка подготовки периодической бухгалтерской отчетности на основе данных бухгалтерского учета.

Для тестирования системы внутреннего контроля Аудитор использовал процедуру выборочной проверки записей в учетных регистрах на соответствие первичным документам по соответствующему направлению учета за определенный период.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется централизованно бухгалтерской службой, возглавляемой главным бухгалтером.

В Обществе заключены договоры о полной индивидуальной материальной ответственности со следующими сотрудниками:

➤ лицами, непосредственно связанными с приемом, обработкой, хранением и отпуском товарно-материальных ценностей;

➤ лицами, которым вверены товарно-материальные ценности Общества.

Оценка организации учетного процесса и системы бухгалтерского учета

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет Генеральный директор Общества.

Главный бухгалтер несет ответственность за формирование Учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерской службой как самостоятельным подразделением под руководством главного бухгалтера.

В Обществе применяется журнально-ордерная форма учета с применением автоматизированной программы «1С: Предприятие 8.3».

Указанная программа позволяет формировать регистры синтетического и аналитического учета, содержащие достаточную информацию для проверки информации об объектах бухгалтерского учета.

В проверяемом периоде Общество не проверялось государственными контролирующими органами.

Проверка соблюдения порядка проведения инвентаризации имущества и обязательств

В соответствии с требованиями законодательства в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится один раз в год рабочей инвентаризационной комиссией, утверждаемой приказом руководителя.

Проведение годовой инвентаризации назначено приказом № 21 от 16.12.2019.

По итогам 2019 года проведена инвентаризация активов и обязательств Общества, в результате которой подтверждены остатки активов и обязательств на 31.12.2019.

Выводы аудитора: порядок проведения инвентаризации Обществом соответствует требованиям Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

4.2. Экспертиза Учетной политики

При организации учета Общество руководствуется учетной политикой для целей бухгалтерского учета и для налогообложения на 2019 год, утвержденной Приказом Генерального директора Общества № 04-П от 24.01.2019.

В результате проверки установлено, что Учетная политика раскрывает порядок учета отдельных хозяйственных операций, осуществляемых Обществом.

5. АУДИТ ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

5.1. Аудит основных средств

Цель проверки: проверка наличия и правильности оформления правоустанавливающих документов на объекты внеоборотных активов, проверка правильности и своевременности отражения операций, связанных с движением основных средств и начислением амортизации.

Предоставленные документы: договоры аренды, бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета по счету 01 «Основные средства» и счету 02 «Амортизация основных средств», первичные документы, подтверждающие поступление и списание основных средств, бухгалтерские справки, акты приема-передачи основных средств, инвентарные карточки.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утв. Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н;
- Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утв. приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н;
- Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю».

При проверке проводились следующие процедуры:

- арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе, данным бухгалтерских регистров;
- проверка наличия прав у организации на основные средства;
- проверка обоснованности определения первоначальной стоимости основных средств;
- проверка правильности оформления документов и отражения в учете выбытия основных средств;
- проверка правильности начисления амортизации для целей бухгалтерского и налогового учета.

1. Основные средства принадлежат Обществу на праве собственности.

Аналитический учет основных средств осуществляется в разрезе инвентарных объектов. Данные аналитического учета соответствуют данным синтетического учета и бухгалтерской отчетности.

Документальное оформление операций по поступлению и выбытию основных средств производится по унифицированным формам, утвержденным Постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7.

1.1. В 2019 году закупки, либо иные поступления объектов основных средств, отсутствуют. Исключением является отражение земельных участков, переданных Обществу при реорганизации, стоимость которых в размере 624 609 737,25 руб. увеличила уставный капитал Общества:

- ✓ Земельный участок: Земляной вал., вл.35, стр.1. Стоимость -150 087 010,80 руб.;
- ✓ Земельный участок: Поварская ул., вл. 11, стр. 1. Стоимость - 252 412 812,00 руб.;
- ✓ Земельный участок: Петровский бульвар, вл.19/2, стр.1. Стоимость - 118 650 238,11 руб.;
- ✓ Земельный участок: ул. Солянка, вл.15/18, стр. 4. Стоимость - 103 459 676,34 руб.

В учете отражены операции:

24.01.2019: Дебет 08.5 Кредит 80 на сумму 624 609 737,25 руб.
31.10.2019: Дебет 01.01 Кредит 08.5 на сумму 624 609 737,25 руб.

Нарушения не установлены.

1.2. Согласно данным Перечня объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центр управления активами» (Приложение № 2 к распоряжению ТУ ФАУГИ по г. Москве от 16.11.2018 № 1469), не подлежат приватизации, а подлежат передаче Войсковой части 55002:

- ✓ Система звукового оповещения при пожаре (кабинеты) – местоположение: г. Москва, ул. Н. Красносельская, д. 39, стр. 2;
- ✓ Система звукового оповещения при пожаре (места общего пользования) – местоположение: г. Москва, ул. Н. Красносельская, д. 39, стр. 2;
- ✓ Система приемно-контрольных приборов пож.сигнализации – местоположение: г. Москва, ул. Н. Красносельская, д. 39, стр. 2.

На дату реорганизации (24.01.2019) указанные объекты были полностью амортизированы, однако списание объектов с баланса было отражено уже в учете Общества 25.01.2019:

Дебет 01.09 Кредит 01.01 на сумму 3 365 828,85 руб.
Дебет 02.01 Кредит 01.09 на сумму 3 365 828,85 руб.

Обществом не отражено имущество на забалансовом счете 002 «ТМЦ, принятые на ответственное хранение», где оно должно было числиться до фактической передачи этого имущества Войсковой части 55002.

Иное выбытие основных средств в 2019 году не производилось.

2. Обществом выбран линейный способ начисления амортизационных отчислений в бухгалтерском учете и в налоговом учете.

Сроки полезного использования основных средств устанавливаются для целей бухгалтерского и налогового учета согласно Классификации основных средств,

включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

В результате проверки правильности отнесения объектов основных средств к амортизируемому имуществу для целей бухгалтерского и налогового учета существенные нарушения не установлены, однако, проверкой выявлены следующие нарушения:

2.1. Общество является правопреемником ФГУП «ЦУА», в том числе по полученным основным средствам. Однако в январе 2019 года ни в учете ФГУП «ЦУА», ни в учете АО «ЦУА» ошибочно не начислена амортизация основных средств.

Согласно п. 22 ПБУ 6/01: «...начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета...».

В связи с этим, обращаем внимание на следующее:

Если рассматривать передачу основных средств из ФГУП «ЦУА» в уставный капитал АО «ЦУА» согласно Распоряжения ТУ ФАУГИ по г. Москве от 16.11.2018 №1469, то начисление амортизации в январе 2019 года следовало отразить в учете ФГУП «ЦУА».

Если учитывать, что при преобразовании юридическое лицо сохраняет свои права и обязанности в неизменном виде, не передавая их полностью или частично другому юридическому лицу, составлять передаточный акт не обязательно. В этом случае можно считать, что выбытия основных средств во ФГУП не происходило, как и поступление имущества в учете АО. Соответственно, в этом случае амортизацию основных средств за январь 2019 года следовало начислить в учете АО «ЦУА».

По объяснениям сотрудников Общества, амортизация за январь 2019 года была начислена, но учтена в декабре 2018 года в учете ФГУП «ЦУА», что привело к несущественному искажению данных Бухгалтерского баланса ФГУП «ЦУА» на 31.12.2018 по строкам 1150 «Основные средства» и 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Данное отклонение от правил начисления амортизации не привело к существенному искажению данных бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 год.

3. Согласно представленным выпискам из ЕГРН на объекты недвижимости установлены следующие ограничения и обременения:

Объект недвижимости	Кадастровый номер	Ограничения и обременения
Нежилое здание "Дом, конец XVIII в." Земляной вал., д.35, стр.1	77:01:0003004:1034	Объект культурного наследия, аренда
Нежилое здание г. Москва. Поварская ул., д. 11, стр. 1	77:01:0001061:1009	Аренда
Нежилое здание Петровский бульвар, д.19/2	77:01:0001095:1043	Объект культурного наследия
Нежилое здание Солянка, д.15	77:01:0001021:1011	Объект культурного наследия
Земельный участок: Земляной вал., вл.35,стр.1	77:01:0003004:56	нет
Земельный участок: Петровский бульвар, вл.19/2, стр.1	77:01:0001095:32	нет
Земельный участок: Поварская ул., вл. 11, стр. 1	77:01:0001061:23	нет
Земельный участок: ул. Солянка, вл.15/18, стр. 4	77:01:0001021:10	нет

По состоянию на конец проверяемого периода в составе основных средств объекты, обремененные залогом, не числятся.

В проверяемом периоде основные средства на консервацию не переводились.

Недвижимое имущество, используемое Обществом без регистрации прав, отсутствует.

4. Согласно учетной политике в целях налогового учета резерв на ремонт основных средств в Обществе не создается. Все затраты на ремонт отражались в бухгалтерском и в налоговом учете по мере поступления первичных документов от подрядных организаций.

5. В течение проверяемого периода в учете Общества не отражались операции по оприходованию материальных ценностей, остающихся после ликвидации объектов основных средств.

6. В течение проверяемого периода Общество не продавало и безвозмездно не передавало основные средства, в связи с чем отсутствовала база для начисления НДС, подлежащего к уплате в бюджет.

Результатирующие сведения:

Стоимость основных средств, отраженная в «нетто» оценке по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 составляет **858 610 тыс. руб.**

В ходе аудита нами была дана оценка состояния синтетического и аналитического учета основных средств, проверены правильность отнесения объектов к основным средствам, полнота и своевременность отражения, документального оформления операций по учету основных средств; оценены достоверность затрат на приобретение (создание) основных средств и правильность начисления амортизации.

Выводы аудитора:

В ходе проверки наличия и правильности оформления правоустанавливающих документов на объекты внеоборотных активов, проверки правильности и своевременности отражения операций, связанных с движением основных средств и начислением амортизации, существенные нарушения не выявлены.

5.2. Аудит нематериальных активов

Цель проверки: проверка правильности и своевременности отражения операций, связанных с поступлением и выбытием нематериальных активов.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета по счету 04 «Нематериальные активы» и 05 «Амортизация нематериальных активов».

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

➤ ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утв. приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

➤ Гражданский Кодекс Российской Федерации часть 4.

➤ Налоговый кодекс Российской Федерации.

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе, данным бухгалтерских регистров;

➤ проверка наличия прав у организации на нематериальные активы;

➤ проверка обоснованности определения первоначальной стоимости нематериальных активов;

➤ проверка правильности оформления документов и отражения в учете выбытия нематериальных активов;

➤ проверка правильности начисления амортизации для целей бухгалтерского и налогового учета.

На дату реорганизации ФГУП «ЦАУ» в учете числился нематериальный актив «Сайт предприятия» первоначальной стоимостью 208 220,85 руб., который был полностью самортизирован.

Данный объект был переведен в учет АО «ЦУА», а затем списан с учета.

Иные объекты НМА в 2019 году Обществом не приобретались и не создавались.

Результирующие сведения:

По состоянию на 31.12.2019 данные о нематериальных активах в учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности обоснованно отсутствуют.

Расшифровка к стр. 1110 «Нематериальные активы» отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах часть № 1.

Выводы аудитора:

В ходе проверки наличия и правильности оформления правоустанавливающих документов на объекты нематериальных активов, проверки правильности и своевременности отражения операций, связанных с движением нематериальных активов и начислением амортизации, нарушения не выявлены.

6. ПРОВЕРКА ПРАВИЛЬНОСТИ ОТРАЖЕНИЯ В УЧЕТЕ ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ

6.1. Аудит материально-производственных запасов

Цель проверки: проверка правильности отражения операций по движению товарно-материальных ценностей.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета по счетам бухгалтерского учета 10 «Материалы», первичные документы, подтверждающие поступление и списание товарно-материальных ценностей.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

➤ ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утв. приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н.

➤ Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утв. приказом Минфина России от 28.12.2001 № 119н.

➤ Постановление Госкомстата России от 25.12.1998 № 132 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций».

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе, данным бухгалтерских регистров;

➤ проверка наличия прав у организации на материалы, товары, готовую продукцию;

➤ проверка обоснованности определения первоначальной стоимости материалов товаров, себестоимости готовой продукции;

➤ проверка правильности списания товарно-материальных ценностей и признания расходов по их списанию для целей бухгалтерского и налогового учета;

➤ проверка полноты и своевременности оприходования товарно-материальных ценностей;

➤ проверка обоснованности отражения на счетах бухгалтерского учета и порядка принятия к вычету НДС, связанного с приобретением и выбытием товарно-материальных ценностей;

➤ проверка применения Обществом норм расходования основных технологических материалов, порядка признания в бухгалтерском и налоговом учете отклонения от установленных норм;

➤ проверка порядка формирования стоимости незавершенного производства на предмет соответствия принятой учетной политике и принципам налогового законодательства.

1. В результате сопоставления стоимости материально-производственных запасов по данным синтетического учета с данными Бухгалтерского баланса и данными аналитического учета (бухгалтерские регистры по счету 10 «Материалы») расхождения не установлены.

Требования к ведению бухгалтерского учета (в части соответствия данных аналитического и синтетического учета) в Обществе соблюдаются.

В соответствии с положениями Учетной политики Общества материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 10 «Материалы» с оценкой по фактической себестоимости. Материально-производственные запасы списываются в расходы по средней себестоимости.

2. В результате проверки порядка организации аналитического учета на счетах бухгалтерского учета существенные недостатки не выявлены.

Аналитический учет материалов организован следующим образом:

➤ «Топливо» с использованием счета 10.3;

➤ «Тара и тарные принадлежности» с использованием счета 10.4;

➤ «Прочие материалы» с использованием счета 10.6.

На каждом субсчете материальные запасы учитываются по наименованиям и количеству.

3. Обществом заключены договоры о материальной ответственности с материально ответственными лицами.

4. В результате проверки правильности оформления документов и отражения в учете операций по приобретению и списанию материалов нарушения не выявлены.

Оприходование материалов в Обществе производится на основании товарных накладных от поставщиков. Оприходование материалов в учете производится своевременно и в полном объеме.

Фактически в учете Общества порядок оприходования и списания материалов соответствует положениям учетной политики.

5. В ходе выборочной проверки правильности принятия к вычету НДС по приобретенным ТМЦ установлено, что «входной» НДС правомерно принимался к вычету из бюджета при принятии ТМЦ к учету и наличии верно оформленных счетов-фактур поставщиков.

Результирующие сведения:

Стоимость материально-производственных запасов, отраженных по стр. 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 составляет 670 тыс. руб., что подтверждается данными учета.

Расшифровка к стр. 1210 «Запасы» отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 4.

В ходе аудита нами была дана оценка состояния синтетического и аналитического учета запасов, проверены полнота и своевременность отражения, документального оформления операций по учету запасов; оценены достоверность затрат на их приобретение и правильность списания при отпуске в производство или ином выбытии в соответствии с принятой аудируемым лицом методикой.

Выводы аудитора:

При проверке правильности отражения операций по движению товарно-материальных запасов существенные нарушения не выявлены.

6.2. Аудит НДС по приобретенным ценностям

В ходе проверки выявлено, что НДС, предъявленный Обществу поставщиками и подрядчиками, своевременно и в полном объеме отражается на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В проверяемом периоде бухгалтерский учет налога на добавленную стоимость по поступающим товарам, работам и услугам осуществлялся в разрезе субсчетов:

- ✓ 19.3 «НДС по приобретенным материально-производственным запасам»;
- ✓ 19.4 «НДС по приобретенным услугам».

Вся сумма НДС, предъявленная Обществу поставщиками и подрядчиками в 2019 году, принята к вычету.

Формирование журнала учета полученных счетов-фактур, книг покупок осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 № 1137 «О формах и правилах заполнения (ведения) документов, применяемых при расчетах по налогу на добавленную стоимость».

Результирующие сведения:

Сальдо не принятого НДС к вычету на 31.12.2019 правомерно отсутствует.

В ходе аудита нами был изучен состав и порядок формирования показателей налога на добавленную стоимость, отражаемого в активе баланса по данным первичных документов и учетных регистров, изучены заключенные договоры поставки и купли-продажи, дана оценка состояния синтетического и аналитического учета НДС.

Выводы аудитора:

При проверке правильности отражения налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям в бухгалтерских и налоговых регистрах существенные нарушения не выявлены.

6.3. Аудит дебиторской задолженности

Цель проверки: подтверждение достоверности данных, отраженных на счетах расчетов, в том числе проверка документального оформления задолженности, выявление просроченных задолженностей, проверка порядка списания задолженности.

Предоставленные документы: договоры, счета, акты выполненных работ (услуг), накладные, акты сверки с кредиторами и дебиторами, выписки банков по расчетным счетам Общества, регистры бухгалтерского учета по счетам 60, 62, 76, бухгалтерская отчетность.

Основные нормативные документы:

➤ Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

В ходе аудиторской проверки были проведены процедуры, которые позволяют:

➤ убедиться, что отраженные суммы представляют собой законные требования в адрес клиентов, то есть право требования в адрес дебиторов подтверждено документально;

➤ удостовериться в правильности оценки задолженности в учете на конец года.

1. В результате проверки выявлено, что вся дебиторская задолженность Общества является краткосрочной.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками разными дебиторами и кредиторами Обществом производятся в соответствии с заключенными договорами и на основании оформленных в установленном порядке расчетных документов за отгруженные (полученные) ими материально производственные запасы, оказанные услуги и выполненные работы.

Дебиторская задолженность по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», по счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» показана в балансе в суммах вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых Обществом правильными.

Данные аналитического учета по указанным счетам соответствуют оборотам и остаткам по счетам синтетического учета, данным регистров бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

2. Аналитический учет расчетов с покупателями и заказчиками организован в разрезе отдельных контрагентов и договоров, что позволяет получать достоверную информацию для отражения данных о состоянии расчетов в отчетности Общества.

3. Инвентаризация расчетов с дебиторами проведена по состоянию на 31.12.2019, результаты которой оформлены актами по форме ИНВ-17 №№ 1, 2, 3, 4, 5 от 31.12.2019.

4. В результате проверки выявлено, что дебиторская задолженность сформирована на основании выставленных заказчикам документов в соответствии с требованиями законодательства.

5. В результате проверки выявлено, что погашение взаимной задолженности с контрагентами Общества путем уступки права требования не осуществлялась. Операции взаимозачета проводились по возвратам продукции и подтверждены контрагентами.

В результате проверки выявлено, что в Обществе не применялись неденежные расчеты.

Результирующие сведения:

Сальдо расчетов с дебиторами, отраженное по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» составляет **4 031 тыс. руб.**

В ходе аудита нами был изучен состав и порядок формирования задолженности покупателей и заказчиков по данным первичных документов и учетных регистров, изучены заключенные договоры поставки и купли-продажи, дана оценка состояния

синтетического и аналитического учета расчетов с покупателями и заказчиками; проверены своевременность и полнота отражения в бухгалтерском учете начисления, поступления и отражения доходов по продажам Общества. Проверена обоснованность выплаты авансов и полнота их отражения в учете. Изучены заключенные договоры с прочими дебиторами, дана оценка состояния синтетического и аналитического учета расчетов; проверены своевременность и полнота отражения в бухгалтерском учете доходов и расходов Общества в результате заключенных договоров.

Выводы аудитора:

При проверке достоверности данных, отраженных на счетах расчетов в части дебиторской задолженности, существенные нарушения не выявлены. Однако, обращаем внимание на следующее замечание, которое не оказало существенное влияние на мнение аудитора о достоверности отчетности.

Обществом формируется резерв по сомнительным долгам в отношении сомнительной задолженности. В учетной политике для целей бухгалтерского учета установлены критерии признания задолженности сомнительной аналогичные критериям, определенным в ст. 266 НК РФ:

- ✓ сомнительным долгом признается задолженность перед предприятием, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг;
- ✓ величина резерва определяется по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично с учетом критериев:
 - по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней – в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
 - по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) – в сумму создаваемого резерва включается 50 процентов от суммы задолженности, выявленной на основании инвентаризации;
 - по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 календарных дней – не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Фактически, в учете по состоянию на 31.12.2019 отражен резерв по сомнительным долгам в отношении задолженности ООО «Адонис», учтенной на счете 76.2 «Расчеты по претензиям», в сумме 15 776 568,39 руб.

Установлено, что Общество (ранее - ФГУП «ЦУА») обратилось в арбитражный суд о признании ООО «Адонис» банкротом. В отношении ООО «Адонис» введена процедура конкурсного производства, в перечне кредиторов числится ФГУП «ЦУА» с суммой требований 99 827 333,08 руб. Задолженность возникла в результате неоплаты задолженности в рамках охранно-арендного договора от 01.02.1996 № 433.

Таким образом, в учете не отражена задолженность по неуплаченной арендной платы в сумме **84 050 764,69 руб.** (99 827 333,08 - 15 776 568,39). С другой стороны, задолженность является сомнительной, и по ней должен быть начислен резерв по сомнительным долгам.

Обращаем внимание, что в учете Общества на счете 62.02 «Расчеты по авансам полученным» числятся авансы на сумму 3 843 250,41 руб., полученные Обществом в 2015-2017 гг.

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина России от 29.07.1998 №34н,

величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Поскольку в учете числятся полученные от ООО «Адонис» авансы в рамках того же охранно-арендного договора от 01.02.1996 № 433, по которому отражена не оплаченная задолженность, сумма резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2019 должна быть на 3 843 250,41 руб. меньше.

Таким образом, сумма претензий к ООО «Адонис» должна быть скорректирована на сумму ранее полученных от него авансов.

Последствия:

Некорректное определение сумм резерва по сомнительным долгам в отношении ООО «Адонис» (без учета авансов в размере 3 843 тыс. руб.) оказало влияние на некорректное формирование показателей строк 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» и 1520 «Кредиторская задолженность» (подробнее см. раздел 9.1 «Кредиторская задолженность»).

6.4. Аудит краткосрочных финансовых вложений

Цель проверки: подтверждение достоверности данных, отраженных на счетах учета финансовых вложений и в бухгалтерской отчетности.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, договоры, регистры бухгалтерского учета по счетам 58 «Финансовые вложения», 55.03 «Депозитные счета».

Основные нормативные документы:

➤ ПБУ № 19/02 «Учет финансовых вложений», утв. приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н;

➤ ПБУ № 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н.

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе, данным бухгалтерских регистров;

➤ проверка соответствия организации аналитического учета требованиям действующего законодательства;

➤ проверка правильности формирования стоимости краткосрочных финансовых вложений;

➤ проверка правильности классификации финансовых вложений для целей отнесения последних к краткосрочным или долгосрочным финансовым вложениям.

1. В течение проверяемого периода Обществом передавались денежные средства в сумме 20 000 тыс. руб. на депозитный счет. Краткосрочный депозит отражался на счете 55.03 «Депозитные счета» в течение срока размещения: с 28.11.2019 по 30.12.2019, под 4,9% годовых.

В конце срока размещения средств на депозитном счете Обществом получены проценты в сумме 85 917,81 руб.

Установлено, что полученные по депозиту проценты не отражены обособленно в отчете о финансовых результатах по строке 2320 «Проценты к получению», а включены в общий показатель строки 2340 «Прочие доходы».

2. В учетной политике Общества не определены критерии отнесения финансовых вложений к денежным эквивалентам. Согласно п.5 ПБУ 23/2011 к денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, в частности, открытые в кредитных организациях депозиты до востребования.

По мнению аудитора, к ним могут быть отнесены и краткосрочные депозиты со сроком размещения до 3-х месяцев.

Обществу следует определить в учетной политике критерии отнесения финансовых вложений к денежным эквивалентам, поскольку в зависимости от установленных критериев в бухгалтерской отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о движении денежных средств) будут разные подходы к отражению таких финансовых вложений.

Фактически Общество рассматривало депозит в качестве денежного эквивалента при заполнении отчета о движении денежных средств.

Выводы аудитора:

Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2320 «Проценты к получению» занижены, а данные по строке 2340 «Прочие доходы» завышены на 86 тыс. руб.

Некорректное отражение показателей строк Отчёта о финансовых результатах не привело к искажению показателя стр. 2400 «Чистая прибыль (убыток)» за 2019 год.

6.5. Аудит денежных средств

Цель проверки: проверка правильности отражения операций по движению безналичных и наличных денежных средств в соответствии с действующими нормативными документами, правильности оформления расчетных документов, своевременности отражения хозяйственных операций по движению денежных средств на расчетных счетах и в кассе Общества.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовые ведомости, приходные и расходные ордера, подтверждающие поступление и выдачу из кассы наличных денежных средств, расчёт-заявка на установление лимита остатка наличных денежных средств в кассе, выписки банков по расчетным счетам, договоры на расчетно-кассовое обслуживание.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

➤ Указание «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства», утв. Центральным Банком России 11.03.2014 № 3210-У.

➤ Постановление Госкомстата России от 18.08.1998 № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации».

➤ Указания ЦБР от 07.10.2013 № 3073-У «Об осуществлении наличных расчетов».

➤ Федеральный закон от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт».

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе, данным бухгалтерских регистров;

➤ изучение, отбор, анализ представленных документов, подтверждающих правомерность отражения в учете поступления и выдачи наличных денежных средств из кассы Общества;

➤ изучение, отбор, анализ представленных документов, подтверждающих правомерность отражения в учете поступления и списания денежных средств на расчетных счетах Общества.

1. Учет кассовых операций ведется в соответствии с Указаниями ЦБР от 07.10.2013 № 3073-У «Об осуществлении наличных расчетов».

Остаток денежных средств на расчетных счетах Общества на начало и конец отчетного периода подтверждается выписками обслуживающих банков. Расхождения между выписками обслуживающих банков и данными бухгалтерского учета не выявлены.

2. Система документооборота по учету банковских, кассовых операций и прочих денежных документов позволяет осуществлять контроль за движением денежных средств.

Документальное оформление операций по поступлению и выдаче денежных средств из кассы Общества производится по унифицированным формам, утвержденным Постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88.

Выписки банка по расчетным счетам предоставлены к проверке в полном объеме. Выписки банка подтверждены платежными поручениями и необходимыми к ним приложениями.

Операции по зачислению и списанию денежных средств со счетов в банке оформлялись первичными документами, форма и порядок заполнения которых соответствуют инструктивным указаниям Центрального банка Российской Федерации.

3. Общество контрольно-кассовую технику не применяло, так как не осуществляло расчеты с физическими и юридическими лицами наличными денежными средствами.

В течение проверяемого периода Общество не осуществляло операции, связанные с движением наличных валютных средств.

В течение проверяемого периода Общество не осуществляло операции, связанные с движением валютных средств.

4. В результате выборочной проверки установлено, что операции по движению денежных средств на расчетных счетах своевременно и в полном объеме отражаются в бухгалтерском учете.

Выводы аудитора:

Сальдо по стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» на 31.12.2019 составляет **32 476 тыс. руб.** Нарушения при отражении в учете операций по поступлению и расходованию денежных средств из кассы Общества, а также по зачислению и списанию денежных средств с расчетных счетов Общества, не установлены.

7. АУДИТ КАПИТАЛА И РЕЗЕРВОВ

7.1. Аудит уставного капитала

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, Устав.

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ проверка правильности и своевременности отражения величины уставного фонда общества в системе бухгалтерского учета и его соответствие учредительным документам.

➤ анализ соответствия величины чистых активов Общества величине уставного фонда, а также величине минимально установленного законодательством уставного фонда Общества.

Уставный капитал согласно Устава Общества составляет 885 360 000 руб., который разделен на 885 360 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000,00 руб. каждая.

Владельцем обыкновенных акций является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Размер уставного капитала АО «ЦУА» в сумме 885 360 тыс. руб. определен на основании данных о балансовой стоимости подлежащих приватизации активов ФГУП «ЦУА» на 30.06.2018 и кадастровой стоимости подлежащих приватизации земельных участков.

В бухгалтерском учете 24.01.2019 уставный капитал Общества сформирован из данных уставного капитала, резервного капитала, добавочного капитала ФГУ «ЦУА», кадастровой стоимости подлежащих приватизации земельных участков и величины нераспределенной прибыли (непокрытого убытка), сформированной в бухгалтерской (финансовой) отчетности ФГУП «ЦУА» по состоянию на 30.06.2018.

Выводы аудитора: при проверке правильности и своевременности отражения величины уставного капитала Общества существенные нарушения не выявлены.

7.2. Аудит резервного капитала

Цель проверки: проверка правильности формирования резервного капитала Общества.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры аналитического учета по счету 82 «Резервный капитал».

Согласно п. 11.7 Устава в Обществе создается резервный фонд в размере пяти процентов от уставного капитала.

Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере пяти процентов от чистой прибыли до достижения установленного размера.

В бухгалтерском учете 31.12.2019 отражен резервный фонд в сумме 450 784,40 руб.

Обращаем внимание, что пп. 12 п. 14.2 Устава установлено, что вопросы по распределению прибыли (включая отчисления в резервный фонд) относятся к компетенции Общего собрания акционеров.

Таким образом, без решения Общего собрания акционеров (единственного акционера – Росимущество) о распределении чистой прибыли за отчетный период, в том числе на создание резервного фонда, в бухгалтерском учете преждевременно отражено создание резервного фонда в сумме 450 784,40 руб.

Выводы аудитора:

При проверке обоснованности формирования резервного капитала существенные нарушения не выявлены. Однако, в связи с преждевременным формированием резервного фонда без решения Общего собрания акционеров, данные Бухгалтерского баланса по строке 1360 «Резервный капитал» завышены, а по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» занижены на 451 тыс. руб.

7.3. Аудит нераспределенной прибыли

Цель проверки: проверка правильности формирования нераспределенной прибыли отчетного года и правомерности ее использования, правильность отражения данных операций в бухгалтерском учете.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, Устав.

При проверке проводились следующие процедуры:

- проверка достоверности отражения учетной информации на счете 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».
- анализ правомерности расходования средств нераспределенной прибыли общества в разрезе перечня статей расходования.
- проверка обоснованности и правильности отражения расходования средств нераспределенной прибыли на цели, определенные акционерами общества.
- анализ образования средств специального назначения.

По состоянию на дату реорганизации к Обществу перешли убытки прошлых лет ФГУП «ЦУА» в сумме **7 967 тыс. руб.**, Прибыль текущего 2019 года составила **9 017 тыс. руб.** что соответствует строке 2400 «Чистая прибыль» Отчета о финансовых результатах Общества за 2019 год.

Обществом некорректно отражено в 2019 году использование чистой прибыли текущего периода на формирование резервного фонда в сумме 451 тыс. руб. (подробнее см. раздел 7.2. «Аудит резервного капитала»). В результате по состоянию на 31.12.2019 нераспределенная прибыль составила **598 тыс. руб.**

Выводы аудитора:

При проверке правильности формирования нераспределенной прибыли отчетного года и правомерности ее использования, правильности отражения данных операций в бухгалтерском учете существенные нарушения не выявлены.

8. АУДИТ ДОЛГОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Объект аудита отсутствует.

9. АУДИТ КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Аудит кредиторской задолженности

Цель проверки: подтверждение достоверности данных, отраженных на счетах расчетов, в том числе проверка документального оформления задолженности, выявление просроченных задолженностей, проверка порядка списания задолженности.

Предоставленные документы: договоры, счета, акты выполненных работ (услуг), накладные, акты сверки с кредиторами и дебиторами, выписки банков по расчетным счетам Общества, регистры бухгалтерского учета по счетам 60, 62, 76, бухгалтерская отчетность.

Основные нормативные документы:

➤ Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утв. приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

В ходе аудиторской проверки были проведены процедуры, которые позволяют:

➤ убедиться, что отраженные суммы представляют собой законные требования клиентов, то есть право требования кредиторов подтверждено документально;

➤ удостовериться в правильности оценки задолженности в учете на конец года.

1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками, покупателями и заказчиками разными дебиторами и кредиторами Обществом производятся в соответствии с заключенными договорами и на основании оформленных в установленном порядке расчетных документов за отгруженные (полученные) ими материально производственные запасы, оказанные услуги и выполненные работы.

Кредиторская задолженность по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», по счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» показываются в балансе в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых Обществом правильными.

Данные аналитического учета по указанным счетам соответствуют оборотам и остаткам по счетам синтетического учета Главной книги, данным регистров бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Требования к ведению бухгалтерского учета, в части соответствия данных аналитического и синтетического учета, в Обществе соблюдаются. Аналитический учет по указанным счетам ведется отдельно по каждому поставщику и подрядчику. При этом построение аналитического учета обеспечивает во всех существенных аспектах возможность получения необходимой информации.

2. Неденежные расчеты (бартерные операции), в проверяемом периоде Общество не производило. Операции взаимозачета при отражении возвратов продукции не отражены, что подтверждено контрагентами.

Анализ обоснованности проведения хозяйственных операций по погашению взаимных обязательств с контрагентами Общества нарушения законодательства не выявил.

3. Инвентаризация расчетов с кредиторами проведена по состоянию на 31.12.2019, результаты оформлены актами по форме ИНВ-17 №№ 1, 2, 3, 4, 5 от 31.12.2019.

Кредиторская задолженность поставщиков и подрядчиков подтверждается выставленными ими документами в соответствии с требованиями законодательства.

Результирующие сведения:

Сальдо расчетов с кредиторами, отраженные по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 в составе показателя по стр. 1520 «Кредиторская задолженность», составляет 14 118 тыс. руб.

Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках № 5.3.

В ходе аудита нами был изучен состав и порядок формирования кредиторской задолженности поставщиков и подрядчиков и прочив кредиторов, по данным первичных документов и учетных регистров, изучены заключенные договоры поставки и купли-продажи, дана оценка состояния синтетического и аналитического учета расчетов с покупателями и заказчиками и прочими кредиторами; проверены своевременность и полнота отражения в бухгалтерском учете начисления, поступления и отражения приобретенных Обществом материальных ценностей, работ, услуг.

Выводы аудитора:

В ходе проверки правильности формирования данных, отраженных на счетах расчетов с кредиторами, существенные нарушения не выявлены. Однако, обращаем внимание на следующее замечание, которое не оказало существенное влияние на мнение Аудитора о достоверности отчетности.

В бухгалтерском учете

По дебету счета 76.2 «Расчеты по претензиям» в учете Общества числится сумма 15 776 568,39 руб. – задолженность по неоплаченной арендной плате ООО «Адонис» (подробнее см. раздел 6.3 «Аудит дебиторской задолженности»).

В рамках этого же договора в бухгалтерском учете на счете 62.02 «Расчеты по авансам полученным» отражены авансы, полученные от ООО «Адонис» в рамках охранно-арендного договора от 01.02.1996 № 433 в 2015-2017 гг. на сумму 3 843 250,41 руб.

При формировании задолженности Общество обязано было своевременно зачитывать авансы полученные.

Последствия:

В результате некорректного отражения в учете авансов, полученных от ООО «Адонис», данные Бухгалтерского баланса по строке 1520 «Кредиторская задолженность» завышены, а данные строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» занижены на 3 843 тыс. руб.

9.2. Аудит расчетов с персоналом по оплате труда

Цель проверки: правильность начисления и отражения в учете расчетов по оплате труда, правильность применения налоговых ставок, правомерность применения льгот, своевременность начисления и уплаты налога в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, штатное расписание, трудовые договоры, договоры подряда, протоколы распределения заработной платы, расчетные ведомости, лицевые счета, расчеты по налогу и отчислениям, банковские и кассовые документы.

Основные нормативные документы:

- Трудовой кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 15.12.2001 № 167-ФЗ «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 24.12.2007 № 922 «Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы»;

➤ Постановление Госкомстата России от 05.01.2004 № 1 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты».

1. Расчет заработной платы осуществляется в Обществе автоматизированным способом.

Данные бухгалтерского баланса подтверждаются данными оборотно-сальдовой ведомости по счету 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и выходными данными программы по учету расчетов по заработной плате.

Согласно данным бухгалтерской отчетности за проверяемый период на конец отчетного периода задолженность перед персоналом Общества не числится.

Общий фонд оплаты труда в проверяемом периоде составил **22 030 тыс. руб.**

2. Оплата труда работников производится в соответствии с их квалификацией, фактически отработанным временем и трудовым вкладом каждого в общие результаты труда по действующим в Обществе должностным окладам. Оклады установлены в штатном расписании и утверждены руководителем.

Для материальной заинтересованности работников в выполнении планов и договорных обязательств, повышения эффективности производства и качества работы в Обществе действует система премирования для всех категорий работников.

Трудовые и социально - экономические отношения между работодателем и работниками Общества в рамках действующего законодательства регулируются индивидуальными трудовыми договорами, в которых имеются ссылки на получение работниками доплат и премий в соответствии с Положением об оплате труда, утв. Приказом руководителя от 24.01.2019 №03-П, в котором обозначены условия и порядок начисления доплат и премий.

Трудовые договора, применяемые в Обществе, содержат все существенные условия, определенные статьей 57 «Содержание трудового договора» Трудового кодекса Российской Федерации.

3. Хозяйственные операции по начислению заработной платы оформляются первичными учетными документами, оформленными должным образом по унифицированным формам.

Проверка правильности начисления оплаты труда работникам за время отпуска, болезни и другим уважительным причинам, нарушений не выявила.

Начисление и удержание налога на доходы физических лиц произведено правильно.

Существенные нарушения налогового законодательства Российской Федерации при расчете взносов во внебюджетные фонды не выявлены.

4. В результате проверки правильности и обоснованности начисления заработной платы, включая доплаты, установленные законодательством, своевременное отражение в бухгалтерском учете существенные нарушения не выявлены.

Результующие сведения:

Нами была изучена система внутреннего контроля расчетов с персоналом, дана оценка системы организации аналитического и синтетического учета, проверены достоверность производимых начислений и выплат работникам по всем основаниям, правильность оформления и полнота отражения в учете расчетов с персоналом по оплате труда, соблюдение норм действующего законодательства в части начислений и удержаний; оценена правильность отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности задолженности перед персоналом и перед органами социального страхования и обеспечения.

Выводы аудитора:

В результате проверки правильности отражения операций по начислению и выплате заработной платы существенные нарушения не выявлены.

В результате проверки правильности отражения в учете операций, связанных с удержанием и перечислением налога на доходы физических лиц, а также начислением и перечислением обязательных взносов в ПФР, ФОМС, ФСС и на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, существенные нарушения не выявлены.

9.3. Аудит расчетов с подотчетными лицами

Цель проверки: правильность оформления первичных документов, подтверждающих расчеты с подотчетными лицами, своевременность отражения хозяйственных операций по расчетам с подотчетными лицами.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, авансовые отчеты, приходные и расходные кассовые ордера.

В результате сопоставления данных остатков на начало и конец проверяемого периода по счёту 71 «Расчёты с подотчётными лицами» с данными, отражёнными в оборотно-сальдовой ведомости и в бухгалтерских регистрах, расхождения не установлены.

По результатам проверки установлено, что требования к ведению бухгалтерского учета, в части соответствия данных аналитического и синтетического учета, в Обществе соблюдаются.

В результате проверки правильности отражения в учете операций по расчетам с подотчетными лицами существенные нарушения не выявлены.

Выводы аудитора:

При проверке правильности оформления первичных документов, подтверждающих расчеты с подотчетными лицами, своевременности отражения хозяйственных операций по расчетам с подотчетными лицами, существенные нарушения не выявлены.

9.4. Аудит краткосрочных оценочных обязательств

Цель проверки: проверка обоснованности формирования краткосрочных оценочных обязательств и порядка их признания для целей бухгалтерского и налогового учета.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета, договоры, акты и др.

Краткосрочные оценочные обязательства Общества представляют собой резерв на оплату отпусков, сформированный в соответствии с требованиями бухгалтерского законодательства.

Сумма сформированного резерва по состоянию на отчетную дату подтверждена актом инвентаризации № 09 от 23.01.2020 и расчетом суммы резерва на 31.12.2019.

Результирующие сведения:

Сальдо резервов, отраженное по данным Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 по стр. 1540 «Оценочные обязательства» разд. V «Краткосрочные обязательства», составляет 642 тыс. руб.

Расшифровка стр.1540 «Оценочные обязательства» разд. V «Краткосрочные обязательства» отражена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 7.

В ходе аудита нами была изучена система внутреннего контроля оценки условий хозяйственной деятельности, вследствие которых возникают условные обязательства, дана оценка системы организации аналитического и синтетического учета, проверены достоверность производимых начислений и выплат за счет созданных резервов.

Выводы аудитора:

При проверке обоснованности формирования краткосрочных оценочных обязательств, а также порядка их признания для целей бухгалтерского и налогового учета существенные нарушения не выявлены.

10. АУДИТ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ

10.1. Аудит доходов по обычным видам деятельности

Цель проверки: проверка правильности формирования выручки от выполнения работ (услуг).

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета, договоры, счета, акты сдачи-приемки работ.

Основные нормативные документы:

➤ ПБУ 9/99 «Доходы организаций», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н.

В результате проверки установлено, что аналитический учет доходов дает информацию об основных направлениях деятельности Общества.

Общество в 2019 году работало с основными арендаторами:

- ООО Издательство «Советский Писатель»;
- НКО «Российский Союз Предприятий Молочной Отрасли»;
- НП «Перспектива».

1). Проверкой установлено, что первичные документы (*акты сдачи-приемки работ, товарные накладные или др.*), подтверждающие доходы Общества, в основном, оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг в 2019 году составила 55 245 тыс. руб., в том числе:

Наименование вида дохода	Сумма дохода, тыс. руб.
Аренда	55 087
Прочие доходы от арендаторов	158
Итого:	55 245

2). В результате проверки установлено, что в течение проверяемого периода Общество признает доходы по «методу начисления».

3). В результате проверки правильности отражения в учете операций по реализации услуг существенные нарушения не выявлены.

Выводы аудитора:

В ходе проверки правильности формирования выручки от выполнения работ (услуг) существенные нарушения не выявлены. Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в сумме 245 тыс. руб. соответствуют данным бухгалтерских регистров по счету 90.1 «Выручка» (за минусом сумм начисленного НДС с реализации).

10.2. Аудит расходов по обычным видам деятельности

Цель проверки: проверка правильности формирования расходов Общества, связанных с выпуском продукции, выполнением работ, услуг для целей бухгалтерского и налогового учета.

Представленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, первичные документы, подтверждающие формирование и списание затрат.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

➤ ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 №33н.

➤ Глава 25 «Налог на прибыль организаций» НК РФ.

При проверке проводились следующие процедуры:

➤ арифметическая проверка соответствия данных, отраженных в балансе и отчете о финансовых результатах, данным бухгалтерских регистров;

➤ изучение, отбор, анализ представленных документов, подтверждающих правомерность признания расходов для целей бухгалтерского и налогового учета, сопоставление данных первичных документов с данными учетных регистров и бухгалтерской отчетности, аналитические процедуры.

Аудиторские процедуры проводились путем выборочной проверки формирования затрат, включаемых в себестоимость реализуемой продукции, подбор элементов в выборку проводился по стоимостному критерию. В ходе проверки были проанализированы данные оборотных ведомостей, первичные учетные документы, договоры, ведомости начисления заработной платы, справки бухгалтерии.

В ходе аудита установлено:

1). Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг по сдаче в аренду помещений.

Прямые затраты (непосредственно связанные с оказанием услуг по сдаче в аренду) отражаются на счете 20 «Основное производство». Собранные затраты формируют себестоимость оказанных услуг. За 2019 год общая сумма затрат основного производства составила 20 871 тыс. руб.

2). Затраты, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», являются управленческими расходами, поскольку они напрямую не связаны с производственным процессом. На указанном счете отражаются административно-управленческие расходы.

Общехозяйственные расходы ежемесячно закрываются на счет 90.8 «Управленческие расходы».

В течение 2019 управленческие расходы составили сумму 25 012 тыс. руб.

3). Коммерческие расходы у Общества в 2019 год отсутствуют.

В результате проверки выявлено, что первичные документы (*акты сдачи-приемки работ, товарные накладные или др.*), подтверждающие расходы Общества, в основном, оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При проверке порядка отражения в бухгалтерском учете хозяйственных операций выявлено, что данный порядок, в основном, соответствует учетной политике и требованиям действующего законодательства.

Выводы аудитора:

В результате проверки правильности формирования расходов по отдельным направлениям деятельности Общества существенные нарушения не выявлены.

Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2120 «Себестоимость продаж» в сумме **20 871 тыс. руб.** соответствуют данным бухгалтерских регистров по счету 90.2 «Себестоимость продаж». Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2120 «Управленческие расходы» в сумме **25 012 тыс. руб.** соответствуют данным бухгалтерских регистров по счету 90.8 «Управленческие расходы».

10.3. Аудит прочих доходов и расходов

Цель проверки: проверка правильности формирования прочих доходов и расходов.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического учета, бухгалтерские справки, выписки банка.

Основные нормативные документы:

- ПБУ 9/99 «Доходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н;
- ПБУ 10/99 «Расходы организации», утв. приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

В результате проверки выявлено, что порядок формирования прочих доходов и расходов соответствует установленному порядку отражения на счетах бухгалтерского учета, а именно:

По кредиту счета 91.1 «Прочие доходы» в течение проверяемого периода отражались следующие виды доходов:

Наименование вида дохода	Сумма, тыс. руб.
Резервы по сомнительным долгам	10 843
Проценты на остатки денежных средств на расчетном счете и по депозиту	589
Прочие	85
Итого:	11 517

По дебету счета 91.2 «Прочие расходы» в течение проверяемого периода отражались следующие виды расходов:

Наименование вида расхода	Сумма, тыс. руб.
Налоги и сборы	9 330
Юридические услуги	415
Расходы на услуги банка	116
Прочие расходы (госпошлины)	909

Наименование вида расхода	Сумма, тыс. руб.
Проценты за пользование чужими деньгами (по суду)	280
Итого:	11 050

Формирование финансовых результатов для целей бухгалтерского учета и для целей налогообложения прибыли производилось в соответствии с требованиями законодательства.

Выводы аудитора:

При проведении проверки отражения прочих доходов и расходов Общества существенные нарушения не выявлены.

Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2340 «Прочие доходы» в сумме **11 517 тыс. руб.** соответствуют данным бухгалтерских регистров по счету 91.1 «Прочие доходы». Данные Отчета о финансовых результатах по строке 2350 «Прочие расходы» в сумме **11 050 тыс. руб.** соответствуют данным бухгалтерских регистров по счету 91.2 «Прочие расходы».

11. АУДИТ РАСЧЕТОВ С БЮДЖЕТОМ ПО НАЛОГОВЫМ ПЛАТЕЖАМ

11.1. Аудит расчетов с бюджетом по налогу на прибыль

Цель проверки: проверка правильности формирования налогооблагаемой базы, правильности применения ставок, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налога в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического бухгалтерского учета, регистры налогового учета, налоговые декларации.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- Глава 25 «Налог на прибыль организаций» НК РФ;
- Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утв. приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

1. В результате проверки правильности применения налоговой ставки, определения налоговой базы замечания не выявлены. За проверяемый период 2019 года сумма налога на прибыль к уплате в бюджет составила **370 тыс. руб.**, авансовые платежи в течение периода уплачивались своевременно.

Обособленные подразделения и филиалы у Общества отсутствуют.

В результате проверки установлено, что у Общества отсутствуют виды деятельности (сделки), облагаемые налогом на прибыль по разным ставкам. Вся налоговая база Общества облагается по ставке 20 %.

В течение проверяемого периода Общество не исполняло функции налогового агента.

В результате проверки выявлено, что налоговая декларация по налогу на прибыль составлена в соответствии с Инструкцией по ее заполнению.

2. В учете Общества отложенные налоговые активы отражаются на счете 09 «Отложенные налоговые активы».

В текущем периоде уменьшение отложенных налоговых активов в соответствии с образовавшимися разницами составило 442 тыс. руб., сальдо отражено по стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» Бухгалтерского баланса на 31.12.2019 в сумме 5 372 тыс. руб.

Нарушения при отражении отложенных налоговых активов не установлены.

3. В бухгалтерском учете отсутствуют отложенные налоговые обязательства. В ходе аудита не установлены случаи, когда должны быть отражены отложенные налоговые обязательства.

4. В течение 2019 году в учете отражены ПНА в общей сумме 1 222 тыс. руб. и ПНО в общей сумме 69 тыс. руб. Существенные нарушения в правильности отражения ПНА и ПНО в бухгалтерском учете не выявлены.

Вывод аудитора:

При проверке правильности формирования налогооблагаемой базы, правильности применения ставок, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налога в бюджет существенные нарушения не выявлены.

11.2. Аудит расчетов по налогу на добавленную стоимость

Цель проверки: правильность определения налоговой базы, правильность применения налоговых ставок, своевременность начисления и перечисления налога в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического бухгалтерского учета, налоговые декларации, книги покупок, продаж.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- Глава 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 № 1137 «Об утверждении Правил ведения журналов учета полученных и выставленных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость».

Проверка правильности начисления задолженности перед бюджетом по НДС проводилась по данным синтетического учета.

При проверке правильности расчетов с бюджетом по налогу на добавленную стоимость был проведен сравнительный анализ данных бухгалтерского учета, данных книг покупок и продаж, а также данных, указанных в представляемых в налоговые органы декларациях по НДС.

В течение проверяемого периода Обществом выполнялись работы и оказывались услуги, которые являются объектами налогообложения НДС по ставке 20 %.

В результате проверки правильности формирования книг покупок, книг продаж, счетов-фактур выданных и полученных выявлено, что их ведение осуществлялось в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 №1137 «Об утверждении Правил ведения журналов учета полученных и выставленных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость».

При анализе порядка формирования книги покупок и соответствия, данных книги покупок данным соответствующих субсчетов бухгалтерского учета, а также данным декларации по НДС нарушения не установлены.

В течение проверяемого периода Общество не рассчитывалось ценными бумагами, в том числе собственными векселями, за приобретенные ТМЦ.

В результате проверки правильности оформления счетов-фактур выданных нарушения не выявлены.

В результате проверки правильности начисления НДС с авансов полученных и иных сумм, связанных с оплатой за работы, и услуги, нарушения не выявлены.

В результате проверки установлено, что в течение проверяемого периода Общество не исполняло функции налогового агента.

Замечания в части корректности заполнения налоговых декларации по НДС за проверяемый период в ходе проверки не выявлены.

В результате выборочной проверки правильности оформления счетов-фактур полученных нарушения не выявлены.

Сальдо расчетов с бюджетом на 31.12.2019 по налогу на добавленную стоимость Общества составило 2 954 тыс. руб.

Выводы аудитора:

В ходе проверки правильности определения налоговой базы, а также своевременности начисления и перечисления налога на добавленную стоимость в бюджет существенных нарушения не выявлены. Обращаем внимание на следующее замечание, которое на оказало существенное влияние на мнение аудитора о достоверности отчетности.

Как уже отмечалась в разделе 9.1 «Аудит кредиторской задолженности», в бухгалтерском учете на счете 62.02 «Расчеты по авансам полученным» отражены авансы, полученные в 2015-2017 гг. от ООО «Адонис» в рамках охранно-арендного договора от 01.02.1996 № 433 на общую сумму 3 843 250,41 руб.

На счете 76.АВ «НДС по авансам и предоплатам» числится сумма начисленного с авансов НДС в размере 586 258,53 руб. В бухгалтерском балансе задолженность по авансам полученным отражается за минусом начисленного с них НДС.

По мнению аудитора, Общество своевременно не зачитывало авансы полученные с задолженностью по арендной плате ООО «Адонис». В случае принятия решения Обществом зачесть суммы задолженности по арендной плате (числится в настоящее время на счете 76.2 «Расчеты по претензиям») с суммой авансов полученных, НДС с авансов принять к вычету в настоящее время будет проблематично. В этом случае, НДС с авансов следует списать на финансовые результаты, не принимаемые для целей налогообложения по налогу на прибыль.

Последствия:

В результате некорректного отражения авансов полученных и начисленных с них НДС, данные Бухгалтерского баланса по строке 1520 «Кредиторская задолженность» занижены, а данные по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» завышены на 586 тыс. руб.

11.3. Аудит расчетов по налогу на имущество

Цель проверки: проверка правильности формирования налогооблагаемой базы, применения ставки, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налога в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического бухгалтерского учета, налоговые декларации.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- Глава 30 «Налог на имущество организаций» НК РФ.
- Закон г. Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций».

В результате проверки правильности начисления налога на имущество нарушения не выявлены. Налог на имущество начислен с кадастровой стоимости одного здания (г. Москва, Поварская ул., д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0001061:1009). Другие объекты недвижимости под налог на имущество не попадали в связи с применением льготы, установленной пп. 3 п.4 ст. 374 НК РФ.

Выводы аудитора:

При проверке правильности формирования налогооблагаемой базы по налогу на имущество, применения ставки, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налога в бюджет существенные нарушения не выявлены.

11.4. Аудит расчетов по транспортному налогу

Цель проверки: проверка правильности формирования налогооблагаемой базы, правильности применения ставок, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налогов в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического бухгалтерского учета, регистры налогового учета, налоговая декларация по транспортному налогу.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- Глава 28 «Транспортный налог» НК РФ.
- Закон г. Москвы от 09.07.2008 № 33 «О транспортном налоге».

За Обществом числится один автомобиль Mercedes-Benz E 250 CDI 4MATIC. Транспортный налог рассчитан исходя из мощности двигателя в лошадиных силах и ставки транспортного налога, установленного Законом г. Москвы от 09.07.2008 № 33 «О транспортном налоге».

Выводы аудитора:

При проверке правильности формирования налогооблагаемой базы, своевременности начисления и перечисления в бюджет транспортного налога существенные нарушения не выявлены.

11.5. Аудит расчетов по земельному налогу

Цель проверки: проверка правильности формирования налогооблагаемой базы, правильности применения ставок, правомерности применения льгот, своевременности начисления и перечисления налогов в бюджет.

Предоставленные документы: бухгалтерская отчетность, оборотно-сальдовая ведомость, регистры синтетического и аналитического бухгалтерского учета, регистры налогового учета, налоговые декларации по земельному налогу.

Основные нормативные документы с изменениями и дополнениями:

- Глава 31 «Земельный налог» НК РФ.
- Закон г. Москвы от 24.11.2004 № 74 «О земельном налоге».

Право собственности на земельные участки Общество получило 31.12.2019. Земельный налог рассчитан исходя из срока владения земельными участками на праве собственности.

Выводы аудитора:

При проверке правильности формирования налогооблагаемой базы, своевременности начисления и перечисления в бюджет земельного налога существенные нарушения не выявлены.

12. АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Цель проверки: проверка соответствия бухгалтерской отчетности требованиям действующего законодательства.

Предоставленные документы: Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из:

- ✓ бухгалтерского баланса на 31 декабря 2019 года;
- ✓ отчета о финансовых результатах за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- ✓ отчета об изменениях капитала за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- ✓ отчета о движении денежных средств за период с 24 января по 31 декабря 2019 года;
- ✓ пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Основные нормативные документы:

- ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утв. приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н;
- ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», утв. приказом Минфина России от 25.11.1998 № 56н;
- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утв. приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н;
- ПБУ 12/2000 «Информация по сегментам», утв. приказом Минфина России от 27.01.2000 № 11н;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности», утв. приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н;
- Указания об объеме форм бухгалтерской отчетности, утв. приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н;

1. Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утв. приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Указаниями об

ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ

В результате проведенного аудита нами не установлены существенные нарушения действующего порядка составления бухгалтерской отчетности и ведения бухгалтерского учета.

По нашему мнению, отчетность Акционерного общества «Центр управления активами» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2019 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движения денежных средств за период с 24 января по 31 декабря 2019 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

«17» апреля 2020 года

Руководитель задания по аудиту



Смагина Наталья Владимировна

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000146,
ОПНЗ 22006097752)