

Закрытое акционерное общество

«КРАУС-М»

123104, г. Москва, Тверской бульвар, дом 13, стр 1, тел. 787-11-10, ИНН 7717127797, КПП 770301001
р/с 40702810787860000124 в ПАО РОСБАНК, г. Москва, к/с 30101810000000000256, БИК 044525256, ОГРН 1027739268699

Предварительно утвержден
Советом директоров ЗАО "КРАУС-М"
Протокол от «20» марта 2020 г.
Представителем Совета директоров



_____/Кононов А.Н./

Утвержден
Общим собранием акционеров
Решение от «23» апреля 2020 г.

_____/Кононов А.Н./

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2019 г.

Общие сведения об Обществе

ЗАО «КРАУС-М» ИНН 7717127797, КПП 770301001, зарегистрировано как самостоятельное предприятие 18 декабря 2001 г.

По состоянию на 31.12.2019г. уставный капитал ЗАО "КРАУС-М" составил 672 010 000 рублей (672 010 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая).

В 2019 году ЗАО "КРАУС-М" дополнительной эмиссии акций не производилось.

Основными видами деятельности Общества в этом году были: сдача в аренду недвижимого имущества и транспортных средств (с экипажем), принадлежащих ЗАО "КРАУС-М" на праве собственности, предоставление услуг по эксплуатации помещений и инженерных сетей.

Приоритетным направлением является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества, управление в многоквартирном жилом доме, услуги по доверительному управлению.

Положение Общества в отрасли (сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества) не является ведущим. Объем оказанных услуг в

2019 году составил менее 0,080% от объема соответствующего вида услуг по России, и менее 0,10 % по г. Москве.

Среднесписочная численность работников за 2019 год составила 172 человека.

Численность на конец года составила 193 человек.

Перспективы развития Общества – увеличение количества и качества сдаваемых в аренду площадей, приобретение движимого и недвижимого имущества для последующей сдачи в аренду, оказание услуг по эксплуатации жилых и нежилых зданий и сооружений.

I. Информация об органах управления Общества

1. Единоличный исполнительный орган в период с «01» января по «31» декабря 2019 года: Попов Владимир Александрович – Генеральный директор. Вознаграждение за указанный период составило 4 816 662,51 рублей.
2. Совет директоров избран в соответствии с решением годового Общего собрания акционеров ЗАО «КРАУС-М» (Протокол от 29.06.2019 г.), в составе:
 1. Мыскина Игоря Владимировича;
 2. Рисухиной Марины Вилорьевны;
 3. Попова Владимира Александровича;
 4. Филиппова Павла Александровича;
 5. Кононова Андрея Николаевича.

II. Основные производственные показатели:

В 2019 году ЗАО "КРАУС-М" сдавало в аренду помещения, расположенные в принадлежащих Обществу на праве собственности зданиях по адресам:

Адрес	Общая площадь, кв.м.	Основная площадь, кв.м.	Вспомогательная площадь, кв.м.
Тверской бульвар, д. 13, стр. 1	19 538,3	11 104,5	8 433,8
Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	4 020,2	2 216,2	1 804,0
ул. Щепкина, д.32, стр.1	4 875,0	3 058,9	1 816,1
ул. Сретенка, д.11	490,2	490,2	
ИТОГО:	28 433,5	16 379,6	12 053,9

Сдано в аренду в 2019 году:

Адрес	Общая площадь, кв.м.
Тверской бульвар, д. 13, стр. 1	12290
Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	4020,2
ул. Щепкина, д.32, стр.1	4 875,0
ул. Сретенка, д.11	490,2
ИТОГО:	21 675,4

В 2019 году применялись различные ставки арендной платы, исходя из назначения и состояния помещений, а также с учетом ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Ставки приведены с учетом НДС.

В здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1:

- от 40 000,00 до 42 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «А+» помещений класса
- от 32 000,00 до 37 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «А1» помещений класса
- от 25 000,00 до 30 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «В1» помещений класса
- от 21 014,12 до 25 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «В2» помещений класса
- от 18 000,00 до 20 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «В3» помещений класса
- от 15 000,00 до 16 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «В4» помещений класса
- от 13 000,00 до 13 000,00 руб. за м.кв. в год для офисных «С1» помещений класса
- от 9 440,00 до 9 440,00 руб. за м.кв. в год для офисных «С2» помещений класса
- от 7 080,00 до 7 080,00 руб. за м.кв. в год для складских помещений

- В здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1:

35 000 руб. за м.кв. в год для офисных помещений класса «А1».

- В здании по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д.11: 9 791,92 руб. за м.кв. в год для нежилых помещений.

- В здании по адресу: ул. Щепкина, д. 32, стр. 1: 13 538,46 за м. кв. в год (Всё здание вместе с общими местами в аренде)

По результатам работы за 2019 год ЗАО "КРАУС-М" получены следующие финансовые показатели:

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Отчет 2017г	Отчет 2018г	Отчет 2019г
1	Актив	т. руб.	2641841	2584977	2623075
	в том числе Внеоборотные активы	т. руб.	2272493	2209916	2154840
	Оборотные активы	т. руб.	369348	375061	468235
2	Выручка (нетто) от реализации	т. руб.	595526	612424	588590
3	Себестоимость реализованной продукции	т. руб.	410676	512247	461115
4.	Управленческие расходы	т. руб.	70621	76687	80203
5	Чистая прибыль	т. руб.	(117373)	(78669)	(85201)
6	Дебиторская задолженность	т. руб.	122154	124272	108049
7	Кредиторская задолженность	т. руб.	69268	91368	214935

Объем выручки Общества увеличился, в связи с увеличением объема оказанных услуг по управлению и эксплуатации жилых и нежилых зданий и помещений.

Рост себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) обусловлен ростом тарифов ресурсоснабжающих организаций, проведением ремонтных работ, а также работ по модернизации инженерных систем в зданиях, оказания услуг по управлению и эксплуатации жилых и нежилых зданий.

III. Информация о сделках общества

В 2019 году Обществом совершались следующие сделки:
В 2019 году Обществом не совершались крупные и взаимосвязанные сделки.

IV. Отчет о прибылях и убытках

1. Учетная политика

- доходы и расходы в бухгалтерском учете и для целей налогообложения определяются методом начисления;
- амортизация по основным и нематериальным активам начисляется для целей бухгалтерского и налогового учета линейным методом;
- в соответствии со ст. 258 НК РФ применяется амортизационная премия по основным средствам отнесенным к пятой, шестой, седьмой амортизационным группам в размере 30%; при проведении модернизации,

реконструкции, достройки, дооборудования, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств, отнесенных к четвертой, пятой, шестой, седьмой амортизационным группам начисляется амортизационная премия в размере 30 %;

- расходы будущих периодов в бухгалтерском и налоговом учете списываются равномерно в течение того периода, к которому они относятся;
- списание материально-производственных запасов для целей бухгалтерского и налогового учета производится по себестоимости каждой единицы;
- финансовые вложения, по которым не определяется рыночная текущая стоимость, подлежат отражению в учете по первоначальной стоимости. Если в соответствии с условиями выпуска по долговым ценным бумагам (рыночная стоимость которых не определяется) доход в течение срока обращения начисляется с определенной периодичностью, разница между первоначальной и номинальной стоимостью таких ценных бумаг относится на операционные доходы (расходы);
- резерв по сомнительным долгам создается;
- основные средства, стоимостью менее 100 тыс., учитываются в бухгалтерском учете в составе МПЗ.

2. Доходы и расходы по обычным видам деятельности по бухгалтерскому учету.

2.1. Основными видами деятельности компании являются сдача в аренду помещений, имущества, услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию, управление в многоквартирном жилом доме и другие. Выручка отражается по методу начисления и отражается в отчете о прибылях и убытках за минусом налога на добавленную стоимость и других аналогичных обязательных платежей.

Структура выручки по видам деятельности представлена в таблице ниже:

№	Наименование показателя	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	от сдачи в аренду помещений	441920	425448
2	от аренды транспортных средств	22164	22518
3	от управления в жилищном комплексе	97668	128134
4	от аренды движимого имущества	16412	11808
5	от услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию	7834	19492
6	от прочей деятельности	2592	5024
	Итого	588590	612424

Себестоимость продаж

Структура себестоимости реализованной продукции (работ, услуг) по элементам затрат представлена в таблице ниже:

№	Наименование показателя	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	Материальные затраты (прямые)	24821	84669
2	Топливо и энергия на технологические цели	-	-

3	Амортизация основных производственных фондов	100402	105344
4	Расходы на оплату труда (прямые)	93337	94325
5	Отчисления на социальное страхование	27868	28169
6	Прочие	214687	199740
	Итого	461115	512247

Управленческие расходы

№	Наименование показателя	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	Затраты на оплату труда и страховые взносы управленческого персонала	67689	64621
2	Материальные расходы (услуги сторонних организаций, медицинское обслуживание сотрудников и т.д.)	2756	1373
3	Амортизация офисного оборудования	157	101
4	Прочие	9601	10592
	Итого	80203	76687

	2019	2018
Прибыль от продаж	47272	23490

2.2. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы и расходы включают поступления от продажи оборотных и внеоборотных активов, иностранной валюты и финансовых вложений, положительные курсовые разницы по операциям в иностранной валюте, восстановление резервов по сомнительным долгам и резервов под обесценение финансовых вложений, платежи по договорам предоставленного в аренду имущества и другие операции. Прочие доходы и расходы отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Прочие Доходы:

№	Наименование видов прочих доходов	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	Доходы связанные с реализацией прочего имущества	111799	990
2	Курсовые разницы	1926	7736
3	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	8858	38526
4	Прочие доходы	3475	288
	Итого	126058	47540

Проценты к получению:

Наименование	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
Проценты банка по остаткам денежных средств на р/счете	6296	10612
Проценты по выданному займу	201	139

Проценты по депозиту	1154	1211
Итого	7651	11962

Прочие Расходы:

№	Наименование видов прочих расходов	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	Расходы от выбытия активов (материалов, основных средств, ценных бумаг и иного имущества)	81014	792
2	Налог на имущество	80781	63678
3	Налог на землю	3996	1865
4	Курсовые разницы	5507	2270
5	Услуги банка	358	324
6	Купонный доход	99994	99994
7	Социальные расходы	2788	1823
8	Расходы по хранению и учету ЦБ	180	74
9	Квотирование рабочих мест	521	649
10	Штрафы, пени, неустойки	716	23
11	Списание дебиторской задолженности	-	6
12	Резерв по сомнительным долгам	7064	12649
13	Прочие расходы	3944	2769
	Итого	286863	186916

Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и налоги

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

ПОКАЗАТЕЛИ	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
Прибыль до налогообложения	(105882)	(103924)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	21176	21345
Постоянные налоговые обязательства (прочие не принимаемые для целей налогообложения)	(495)	4471
Отложенные налоговые активы	(20625)	(24944)
Отложенные налоговые обязательства	(56)	(311)
Текущий налог на прибыль	-	-

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

№	Наименование показателя	2019 год (в тыс.руб.)	2018 год (в тыс.руб.)
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(85201)	(78669)

3. Платежи в бюджет:

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами

Наименование налога	2019г.	
	Платежи, тыс. руб.	Начисления, тыс. руб.
Налог на доходы физ. лиц	20829	19459
НДС	155007	162193
Налог на прибыль	-	-
Налог на имущество	57479	80781
Налог на землю	3403	3984
Транспортный налог	546	546
Налог на квотирование рабочих мест	498	550
Фонд соц. страхования	1706	3436
Пенсионный фонд	34135	30173
Фонд медицин. страхования	8678	7557
Страхование НС и ПЗ	1016	886

V. Работа с кадрами в ЗАО «КРАУС-М» за 2019 год.

Принято на работу (в том числе работающие инвалиды)	38 чел.
Уволено:	34 чел.
- в т.ч. уволено за прогулы и появление на работе в нетрезвом состоянии:	0 чел.
- в т.ч. уволено по сокращению численности:	0 чел.
 Численность на 31.12.2019г.:	 200 чел.
из них внешних совместителей:	6 чел.
в том числе работающих инвалидов:	1 чел.
 Численность на 31.12.2018г.:	 196 чел.
из них внешних совместителей:	3 чел.
в том числе работающих инвалидов:	2 чел.

VI. Информация о результатах проведения собраний акционеров, о работе Совета директоров Общества

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
Общие собрания акционеров Общества.			
1.	28.06.2019 г.	1. Определение ведения годового общего собрания акционеров Общества.	1. Избрать Кононова А.Н. председательствующим на годовом общем собрании акционеров. <ul style="list-style-type: none"> • Избрать Авчуринского И.Ю. секретарем годового общего собрания акционеров. • Установить, что подсчет голосов и оглашение решения по первому вопросу повестки дня производится после окончания голосования по данному вопросу, по остальным вопросам повестки дня подсчет голосов и оглашение решения производится после окончания голосования по последнему вопросу повестки дня.

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
		<p>2. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и об убытках Общества за 2019 год.</p> <p>3. О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2019 финансового года.</p> <p>4. Об избрании членов Совета директоров ЗАО «КРАУС-М».</p> <p>5. Об избрании Ревизионной комиссии Общества.</p> <p>6. Об утверждении аудитора Общества на 2019 год.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Функции счетной комиссии выполняет регистратор Общества АО ВТБ Регистратор. <p>2. Утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках ЗАО «КРАУС-М» за 2018 год.»</p> <p>3. 1. Прибыль Общества по результатам 2018 отчетного года не распределять в связи с наличием убытков. 2. Не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям Общества по результатам 2018 отчетного года.</p> <p>4. Избрать в Совет директоров Общества следующих лиц: Мыскина Игоря Владимировича; Рисухину Марину Вилорьевну; Попова Владимира Александровича; Филиппова Павла Александровича; Кононова Андрея Николаевича.</p> <p>5. Избрать членами Ревизионной комиссии Общества следующих лиц: Морозову Светлану Викторовну; Филиппенко Александру Константиновну; Шаршову Наталью Валентиновну.</p> <p>6. Утвердить аудитором ЗАО «КРАУС-М» на 2019 год ООО «Аудит-Содействие».</p>

Заседания Совета директоров Общества:

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
1.	04.02.2019 г.	<p>1. О включении в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества.</p> <p>2. О включении в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества.</p>	<p>1. Включить в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мыскина Игоря Владимировича; • Рисухину Марину Вилорьевну; • Попова Владимира Александровича; • Филиппова Павла Александровича; • Кононова Андрея Николаевича. <p>2. Включить в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества, а именно: Морозову Светлану Викторовну; Филиппенко Александру Константиновну; Шаршову Наталью Валентиновну.</p>
3.	27.05.2019г.	<p>1. О созыве Годового общего собрания акционеров. Определение формы, даты, места, времени проведения общего собрания акционеров.</p> <p>2. Определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров.</p> <p>3. Утверждение повестки дня Годового общего собрания акционеров.</p>	<p>1. Созвать Годовое Общее собрание акционеров Общества 28 июня 2019 года в форме собрания (совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) без предварительного направления бюллетеней для голосования до проведения общего собрания акционеров. Определить:</p> <ul style="list-style-type: none"> – дату проведения собрания – 28 июня 2019 г.; – место проведения собрания – г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1; – время проведения собрания – 11 часов 00 минут; – время начала регистрации – 10 часов 30 минут. <p>2. Составить Список лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров, по данным реестра акционеров Общества на 6 июня 2018 года.</p> <p>3. Утвердить следующую повестку дня Годового общего собрания акционеров Общества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Определение порядка ведения Годового общего собрания акционеров Общества. 2. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и об убытках Общества за 2018 год. 3. О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2018 финансового года. 4. Об избрании членов Совета директоров Общества. 5. Об избрании членов Ревизионной комиссии

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
		<p>4. Определение порядка сообщения акционерам о проведении Годового общего собрания акционеров.</p> <p>5. О перечне информации (материалов), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в Годовом общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров, и порядке ее предоставления.</p> <p>6. Об утверждении текста сообщения о проведении Годового общего собрания акционеров, формы и текста бюллетеней для голосования, проектов решений Годового общего собрания акционеров Общества.</p> <p>7. О предварительном утверждении годового отчета Общества за 2018 год.</p>	<p>Общества.</p> <p>6. Об утверждении аудитора Общества на 2019 год.</p> <p>4. Известить лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, о созыве Годового общего собрания акционеров Общества путем направления соответствующего уведомления посредством факсимильной связи (или с нарочным) каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров, не позднее чем за 20 дней до даты проведения общего собрания акционеров Общества. В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров, направляется также в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) номинальному держателю акций.</p> <p>5. Утвердить следующий перечень информации, подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Сообщение о проведении годового Общего собрания акционеров; 2) Годовой отчет Общества за 2018 год; 3) Заключение ревизионной комиссии; 4) Годовая бухгалтерская отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках Общества за 2018 год; 5) Аудиторское заключение; 6) Сведения о кандидате в аудиторы; 9) Сведения о кандидатах в Совет директоров Общества, ревизионную комиссию Общества; 10) Информация о наличии либо отсутствии письменного согласия выдвинутых кандидатов на избрание в соответствующий орган Общества; 11) Проекты решений годового Общего собрания акционеров Общества; <p>6. Утвердить текст сообщения о проведении Годового общего собрания акционеров, форму и текст бюллетеней для голосования по вопросам повестки дня Годового общего собрания акционеров Общества, проект решений Годового общего собрания акционеров Общества.</p> <p>7. Предварительно утвердить годовой отчет Общества за 2018 год в соответствии с приложением №1 к настоящему Протоколу.</p>

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
	04.07.2019г.	1. Избрание Председателя Совета директоров Общества. 2. Избрание Секретаря Совета директоров Общества	1. Избрать Председателем Совета директоров Общества Мыскина Игоря Владимировича. 2. Избрать Секретарём Совета директоров Общества Авчуринского Игоря Юрьевича.

VII. Информация о дивидендах общества

По итогам 2019 года в 2020 году принято решение не выплачивать дивиденды.

VIII. Основные факторы риска

Основными факторами риска для владельцев ценных бумаг эмитента являются, в случае наступления в будущем, следующие:

- риски, связанные с изменениями действующего законодательства;
- риски экономической и политической нестабильности, снижающие привлекательность инвестиционной деятельности в целом;
- риск существенного изменения курса национальной валюты, что может неблагоприятно отразиться на ценах на недвижимость и ценах на рынке услуг по сдаче в аренду имущества.

IX. Информация об акционерах Общества

1. акционер:

Владельцем 672 000 000 обыкновенных именных бездокументарных акций является: Общество с ограниченной ответственностью «Группа ОНЭКСИМ», адрес: 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д.13 стр.1, ОГРН 105774973734, ИНН 7708586441, КПП 770301001,

2. акционер:

Владельцем 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций является: Прохоров Михаил Дмитриевич.

Генеральный директор

Попов В.А.

Главный бухгалтер

Яковлева Л.В.

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 12 листа (ов)

Генеральный директор В.В. Попов

Дата: _____

