

ООО «Столичная Аудиторская Компания»

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Юридический адрес: 111524, г. Москва, ул. Электродная д. 8, стр. 4, пом. VII, комн. 12.
Телефон: +7-495-961-93-36, e-mail: mosstak@yandex.ru

Аудиторское заключение по консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за первое полугодие 2018 года

№ 41
от 15 августа 2018 года

**Акционерам
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699, адрес местонахождения: 123104, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, строение 1) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за первое полугодие 2018 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за первое полугодие 2018 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за первое полугодие 2018 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2018 года, а также ее финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за первое полугодие 2018 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

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 консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

**Ответственность руководства и членов совета директоров
аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 аудируемое лицо, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная 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 консолидированной 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 консолидированной 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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 Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 Группы 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 консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их 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.

Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные послед-

ствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение
(Квалификационный аттестат
№ 01-000521 от 27.02.2012 г.)



Титова С.Н.

Генеральный директор
ООО «Столичная Аудиторская Компания»
(Квалификационный аттестат
№ К 021557 от 28.06.2001 г.)



Шацило А.А.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичная Аудиторская Компания»,
ОГРН 1079847048181,
111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 8, стр. 4, пом. VII, комн. 12,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
(СРО ААС), ОРНЗ 11406079102

ЗАО «КРАУС-М»

Промежуточная консолидированная финансовая
отчетность за 1 полугодие 2018 года

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 30 июня 2018 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1. ПРОМЕЖУТОЧНАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА.....	5
Консолидированный отчет о финансовом положении на 30.06.2018.....	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	8
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ.....	11
2.1. Организационная структура и деятельность.....	11
2.1.1. Общая информация.....	11
2.2. Состав Группы и периметр консолидации.....	11
2.3. Сегментная информация.....	11
2.3.1. Перечень сегментов деятельности.....	11
2.3.1. Информация по географии деятельности.....	12
2.3.2. Основные покупатели.....	12
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.....	12
3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности.....	12
3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок.....	13
3.3. Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, выпущенные и не вступившие в силу.....	14
3.4. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО.....	14
3.5. Основные положения учетной политики.....	14
3.5.1. Основные средства.....	14
3.5.2. Инвестиционная собственность.....	15
3.5.3. Инвестиции в права аренды.....	15
3.5.4. Обесценение основных средств.....	15
3.5.5. Финансовые инструменты.....	15
3.5.6. Обесценение финансовых активов.....	16
3.5.7. Справедливая стоимость.....	17
3.5.8. Акционерный капитал.....	18
3.5.9. Выручка.....	18
3.5.10. Финансовые доходы и расходы.....	18
3.5.11. Инвестиционные доходы.....	18
3.5.12. Налог на прибыль.....	19
3.5.13. Прибыль на акцию.....	19
3.5.14. Представление финансовой отчетности.....	19
4. ПЕРВОЕ ПРИМЕНЕНИЕ МСФО.....	20
4.1. Примененные исключения при переходе на МСФО.....	20
4.2. Оценка справедливой стоимости на дату перехода на МСФО.....	20
4.3. Изменение капитала на 1 января 2017 г.....	20
4.3.1. Сверка капитала на дату перехода на МСФО (01.01.2018).....	20
4.3.2. Пояснения к изменению капитала.....	20
4.3.1. Пояснения к отложенным налогам.....	21
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕДИНЕНИИ БИЗНЕСА.....	22
5.1. Общая информация.....	22
5.2. Оценка стоимости приобретения и гудвилла приобретенного бизнеса.....	22
5.2.1. Расчет чистых активов на дату приобретения.....	22
5.2.2. Расчет гудвилла приобретенных компаний.....	22

6. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ	23
6.1. ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	23
6.1.1. Выручка	23
6.1.2. Себестоимость	23
6.1.3. Управленческие расходы	23
6.1.4. Инвестиционные доходы и расходы	23
6.1.5. Финансовые доходы	24
6.1.6. Финансовые расходы	24
6.1.7. Прочие расходы	24
6.1.8. Расход по налогу на прибыль	24
6.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	24
6.2.1. Основные средства	24
6.2.2. Инвестиционная собственность	27
6.2.3. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	29
6.2.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	29
6.2.5. Запасы	30
6.2.6. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	30
6.2.7. Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	31
6.2.8. Денежные средства	31
6.2.9. Предоплата по налогу на прибыль	31
6.2.10. Долгосрочные заемные средства	31
6.2.11. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	32
6.2.12. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	32
6.2.13. Краткосрочные оценочные обязательства	32
6.2.14. Отложенные налоговые активы и обязательства и постоянные налоговые разницы	32
6.2.15. Капитал и резервы	33
6.2.16. Прибыль на акцию	33
6.3. ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	34
6.3.1. <i>Хозяйственные риски</i>	34
6.3.2. <i>Финансовые риски</i>	34
<i>Оценка кредитного риска</i>	35
<i>Оценка процентного риска</i>	35
<i>Оценка риска изменения процентной ставки</i>	36
6.4. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	36
6.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	36
6.4.2. <i>Дочерние и ассоциированные предприятия</i>	39
6.4.3. <i>Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы</i>	40
6.4.4. <i>Информация об операциях со связанными юридическими лицами</i>	41
6.4.5. <i>Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы и операциях с ними</i>	41
6.5. События после отчетной даты	41

Общая информация

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за 6 мес. до 30 июня 2018г. подготовлена с применением Международных стандартов финансовой отчетности и полностью соответствует им.

Основанием для подготовки настоящей консолидированной отчетности является Федеральный закон «О консолидированной отчетности» №208-ФЗ.

Показатели дочерних, ассоциированных компаний включены в настоящую отчетность.

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» подписана генеральным директором Поповым Владимиром Александровичем.

1. Промежуточная консолидированная финансовая отчетность за полугодие 2018 года

Консолидированный отчет о финансовом положении на 30.06.2018

Наименование статьи	Прим.	На 01.01.2018	На 30.06.2018
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	6.2.1	56 171	52 321
Инвестиционная собственность	6.2.2	6 027 545	6 027 545
Нематериальные активы		27	29
Инвестиции в другие предприятия		-	-
Гудвилл	6.2.7	181 195	181 195
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	6.2.4	17 165	23 628
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		-	-
Отложенные налоговые активы	6.2.14	92	4 516
Прочие внеоборотные активы		-	35
Итого долгосрочные активы		6 281 195	6 289 269
Текущие активы			
Необоротные активы, предназначенные для продажи	6.2.3	570 600	570 600
Заласы	6.2.5	3 808	9 273
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	6.2.6	106 177	120 417
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	6.2.7	-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		-	3 143
Денежные средства и их эквиваленты	6.2.8	332 710	401 236
Предоплата по текущему налогу на прибыль	6.2.9	15 035	13 257
Итого текущие активы		1 028 330	1 117 926
ВСЕГО АКТИВЫ		7 309 525	7 407 195

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование статьи		На 01.01.2018	На 30.06.2018
Капитал акционеров	6.2.15		
Акционерный капитал		672 010	672 010
Эмиссионный доход		-	-
Резервный капитал		25 075	25 075
Нераспределенная прибыль		4 458 649	4 458 649
Прибыль/убыток отчетного периода			51 872
Итого капитал акционеров		5 155 734	5 207 606
Доля неконтролирующих акционеров		-	-
Итого собственный капитал		5 155 734	5 207 606
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные заемные средства	6.2.10	937 798	937 922
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде		0	0
Оценочные обязательства долгосрочные		0	0
Прочие долгосрочные обязательства		0	0
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	6.2.14	1 095 344	1 104 174
Отложенные доходы долгосрочные		0	179
Итого долгосрочные обязательства		2 033 142	2 042 276
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы		-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	6.2.11	49 860	49 860
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	6.2.12	23 945	54 623
Оценочные обязательства краткосрочные	6.2.13	6 258	7 237
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-
Задолженность по прочим налогам		40 401	45 415
Отложенные доходы краткосрочные		185	179
Итого текущие обязательства		120 648	157 314
Итого капитал и обязательства		7 309 525	7 407 195
Чистые активы:		5 155 734	5 207 606

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 6 мес. до 30.06.18

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	6.1.1	332 920	318 885
Себестоимость	6.1.2	(174 159)	(151 640)
Валовая прибыль		158 761	167 245
Коммерческие расходы		30 641	(23 080)
Управленческие расходы	6.1.4	(91 617)	(78 276)
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		97 785	65 888
Инвестиционные доходы	6.1.5	5 548	6 121
Финансовые доходы	6.1.6	9 944	4 104
Прочие доходы		370	863
Финансовые расходы	6.1.7	(52 853)	(56 149)
Прочие расходы	6.1.8	(2 737)	(7 353)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		58 056	13 474
Расходы по налогу на прибыль	6.1.9	(6 184)	(137 572)
Чистая прибыль / (убыток) за период		51 872	(124 097)
Прочий Совокупный Доход		-	--
Итого Совокупный Доход за период		51 872	(124 097)
В том числе Доля неконтролирующих акционеров			
В том числе Доля группы			
Базовая прибыль на акцию (копеек)	6.2.16	0,077	(0,185)
Пониженная прибыль на акцию		-	-

Консолидированный отчет о движении денежных средств

тыс. руб.	6 мес.2017	6 мес.2016
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	395 439	345 664
Платежи поставщикам	(122 907)	(114 500)
Выплаты в пользу работников	(58 347)	(47 105)
Выплаты во внебюджетные фонды	(17 932)	(14 831)
Уплата налогов	(97 530)	(62 786)
прочие платежи по текущим операциям	(6 568)	(13 570)
Налог на прибыль уплаченный	-	-
Прочие поступления	37 217	3 731
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	128 372	94 304
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств	-	-
Денежные средства по приобретенным дочерним компаниям	-	72 926
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	-	-
Проценты полученные	97	4 546
Прочие поступления	-	-
Приобретение объектов основных средств	(6 083)	(2 412)
Приобретение финансовых вложений	-	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(10 986)	75 060
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Платежи по привлечению займа	-	-
Привлечение заемных средств	-	-
Выплата купонного дохода	(49 860)	(49 860)
Возврат заемных средств	-	-
Платежи по обязательствам финансовой аренды	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(49 860)	(49 860)

Итого чистые денежные потоки	68 526	119 504
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	68 526	119 504
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	332 710	240 544
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	2 822
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	401 236	357 226

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 6 мес. 2018г.

	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Всего собственны й капитал
Сальдо на 01.01.2017	672 010	-	21 556	4 438 494	5 132 060	-	5 132 060
Приобретение бизнеса	-	-	0	(124 097)	(124 097)	-	(124 097)
Совокупный доход за период	-	-	3 519	(3 519)	0	-	0
Сальдо на 30.06.2017	672 010	-	25 075	4 310 878	5 007 963	-	5 007 963
Сальдо на 01.07.2017	672 010	-	25 075	4 310 878	5 007 963	-	5 007 963
Совокупный доход за период (2 пол. 2017)	-	-	-	147 771	147 771	-	147 771
Сальдо на 31.12.2017	672 010	-	25 075	4 458 649	5 155 734	-	5 155 734
Сальдо на 01.01.2018	672 010	-	25 075	4 458 649	5 155 734	-	5 155 734
Совокупный доход за период	-	-	-	51 872	51 872	-	51 872
Сальдо на 30.06.2018	672 010	-	25 075	4 510 521	5 207 606	-	5 207 606

2. Информация о компании

2.1. Организационная структура и деятельность

2.1.1. Общая информация

Государственный регистрационный номер: 10277398699

ЗАО «КРАУС-М» зарегистрировано 26.09.2002г. по адресу: 123104 г.Москва, Тверской б-р, д.13, стр.1.

Регистрирующий орган: Государственное учреждение Московская Регистрационная Палата

Дата регистрации 26.09.2002г.

ОГРН 1027739268699.

ИНН 7717127797

КПП 770301001

Основными видами деятельности ЗАО «КРАУС-М» являются:

- Сдача в аренду офисных помещений;
- Оказание услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию;
- Оказание услуг по управлению многоквартирным жилым домом.

Генеральным директором ЗАО «КРАУС-М» является Попов Владимир Александрович.

2.2. Состав Группы и периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 30.06.2018г., подготавливаемой в соответствии с Федеральным законом «О консолидированной отчетности» №208-ФЗ в состав Группы входят:

- ЗАО «Краус-М» (материнское предприятие)
- АО «Мосмонтажспецстрой» (дочернее предприятие с долей 100%)
- ООО «Техноэксим» (дочернее предприятие с долей 100%).

Перечисленные дочерние предприятия не включены в состав группы по состоянию на 01.01.17, т.к. эта дата предшествует дате их приобретения (январь 2017г.).

Группа не имеет в своем составе ассоциированных и совместно контролируемых предприятий.

В составе Группы «КРАУС-М» также функционирует обособленное подразделение, расположенное по адресу: 143402, Красногорский р-н, п/о «Красногорск-4» 65 км МКАД ЖОК «Рублево» Управление в ЖОК «Рублево». Наибольшая часть операций Группы «КРАУС-М» осуществляется на территории г.Москвы.

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

Группа «КРАУС-М» осуществляет деятельности по следующим направлениям:

- Сдача в аренду помещений и парковочных мест в г.Москве;
- Управление жилыми комплексами и передача коммунальных ресурсов;
- Другие виды деятельности.

Результаты указанных направлений деятельности регулярно анализируются руководством Группы «КРАУС-М» и специалистами, ответственными за принятие финансовых решений.

Анализ результатов деятельности осуществляется в разрезе сдаваемых в аренду или находящихся на обслуживании объектов недвижимости:

- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.13;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.15;
- Помещение по адресу: г.Москва ул.Сретенка, д.11;
- Помещение по адресу: г.Москва ул.Щепкина, д.32;
- Жилищный комплекс «Рублевский парк» и др.

2.3.1. Информация по географии деятельности

Основная часть активов Группы «КРАУС-М» расположены на территории г.Москвы, за исключением земельного участка в Петергофском районе г.Санкт-Петербург. Указанный земельный участок не генерирует самостоятельных денежных потоков и квалифицирован в настоящей консолидированной отчетности как актив, предназначенный для продажи.

2.3.2. Основные покупатели

Основными арендаторами имущества Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка (тыс.руб.)
1	УК Полюс	164 200
2	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	102 386
3	ООО «Авангард»	65 218

3. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

За все отчетные периоды, заканчивая годом, завершившимся 31 декабря 2016 г., Группа подготавливала финансовую отчетность в соответствии с национальными общепринятыми правилами бухгалтерского учета (российские ПБУ).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы «КРАУС-М» за 2017 г., является первой консолидированной финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности был подготовлен вступительный отчет о финансовом положении Группы на 1 января 2017 г. - дату перехода Группы на МСФО. В Пояснении «Первое применение МСФО» перечислены основные корректировки, выполненные Группой при пересчете отчета о финансовом положении, составленного на 1 января 2017 г. согласно российским национальным правилам бухгалтерского учета, а также ранее опубликованной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2016г., которая была подготовлена на основе российских правил бухгалтерского учета.

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по справедливой стоимости.

3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой

представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до целых тысяч.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Группа «КРАУС-М» осуществляло операции, к российскому рублю, представлены ниже:

	30.06.2018г.	01.01.2018
Обменный курс на конец года (рублей)		
1 доллар США	62,7565	60,66
1 евро	72,9921	63,81
Средний обменный курс за год (рублей)		
1 доллар США	-	67,19
1 евро	-	74,39

3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

Справедливая стоимость долговых финансовых активов

Долгосрочные долговые финансовые активы отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным банковским кредитам.

Выбор применимой рыночной ставки осуществляется на основе средневзвешенной ставки по кредитам, рассчитываемой на начало каждого месяца, которая может корректироваться с учетом изменения текущих рыночных условий (согл.п.48 IFRS 13 «Справедливая стоимость»). В этом случае может использоваться текущая ключевая ставка, установленной ЦБ России, что дает наиболее точный метод оценки справедливой стоимости с учетом текущих рыночных рисков предприятия.

Отклонение менее 20% от рыночной ставки признается несущественным для принятия решения о выполнении корректировок показателей отчетности.

Выручка

В тех случаях, когда Группа действует в качестве агента (либо иного посредника), выручка от соответствующих операций признается только в сумме комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Вместе с тем Группа пришла к выводу, что она является принципалом по договорам на передачу коммунальных ресурсов, поскольку их оплата является неотъемлемой частью стоимости услуг, выставляемых арендаторам ежемесячно.

Обесценение активов

Большую часть основных средств составляют корпоративные активы, которые не генерируют независимых потоков денежных средств. При этом основные денежные потоки Группы относятся к отношениям аренды, а оценка инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату осуществляется по справедливой стоимости. Поэтому руководство приняло решение не тестировать на обесценение основные средства. Более уместным, по мнению руководства, является мониторинг физического состояния таких активов и своевременная корректировка сроков полезного использования активов.

Представление отчета о движении денежных средств

Все денежные потоки в отчете о движении денежных средств представляются развернуто (брутто) и включают НДС. Это, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности в отношении того, как предприятие генерирует и использует денежные средства и эквиваленты денежных средств.

3.3. Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, выпущенные и не вступившие в силу

При подготовке настоящей финансовой отчетности применены IFRS 15 «Выручка» и IFRS 9 «Финансовые инструменты».

IFRS 16 «Аренда»¹ не пользовался при подготовке настоящей отчетности, т.к. группа еще не проанализировала последствия применения положений нового стандарта для отчетности группы.

Другие стандарты и интерпретации, не вступившие в силу, анализируются на предмет изменения методологии учета и влияния на финансовую отчетность предприятия.

3.4. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

Основные средства

В финансовой отчетности основные средства со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью не более 40 000 (Сорока тысяч) рублей списывались одновременно с вводом их в эксплуатацию согласно правилам российского национального учета, т.к. согласно проведенному анализу величина амортизации таких активов не оказала бы существенного влияния на отчетные данные.

Капитальные вложения

В финансовой отчетности Группы проценты по банковским кредитам учтены как текущие (финансовые) расходы, без капитализации в стоимости квалифицируемых активов. По оценке руководства, капитализируемые суммы процентов не окажут существенного влияния на данные финансовой отчетности предприятия.

3.5. Основные положения учетной политики

3.5.1. Основные средства

Основные средства Группы состоят из движимых активов, используемых для производственных и административных целей, а также навесное оборудование в зданиях.

Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Первоначальная стоимость движимого имущества, отраженного в составе основных средств по состоянию на 1 января 2017 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их фактической себестоимости.

В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого участка, капитализированные затраты по займам.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибыли или убытка за период.

¹ - официально вступает в силу с 1 января 2019г.

Последующие затраты

Затраты, связанные с капитальным ремонтом либо заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если существует высокая вероятность увеличения экономических выгод от объекта. Балансовая стоимость замененной части списывается.

Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Амортизация

Амортизация основных средств начисляется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

3.5.2. Инвестиционная собственность

Признание

К инвестиционной собственности относятся внеоборотные активы, сдаваемые в аренду либо приобретенные с целью получения дохода от прироста их рыночной стоимости.

Объектами инвестиционной собственности Группы являются **все объекты недвижимости** (кроме объектов недвижимости, предназначенных для продажи), поскольку большая часть зданий сдается в аренду (часть площади, занимаемая под офис, является несущественной), а также недвижимость, приобретенная без определенного назначения. Оборудование и технические сети, являющиеся неотделимыми от зданий и сооружений, также отнесены к объектам инвестиционной собственности.

Кондиционеры и другое навесное оборудование классифицируются как основные средства и учитываются согласно IAS 16 «Основные средства».

Первоначальная оценка

Первоначальная стоимость **недвижимости** по состоянию на 1 января 2017 года (дату перехода на МСФО), определена на основе справедливой стоимости на указанную дату в соответствии с информацией, полученной от профессионального оценщика. Корректировка первоначальной стоимости объектов инвестиционной собственности отражена путем корректировки показателя «Нераспределенная прибыль».

Последующая оценка

Объекты инвестиционной собственности отражаются на отчетную дату по справедливой стоимости, определяемой в конце года либо путем привлечения оценочной компании, либо (в исключительных случаях) расчетным путем.

3.5.3. Инвестиции в права аренды

Общество **не учитывает** права аренды земельных участков в составе инвестиций.

3.5.4. Обесценение основных средств

Большую часть основных средств составляют корпоративные активы, которые не генерируют независимых потоков денежных средств. Поэтому тестирование основных средств на обесценение не осуществляется (см. п.3.2 **Профессиональные суждения**).

3.5.5. Финансовые инструменты

Учет финансовых инструментов осуществляется в соответствии с IFRS 9 «Финансовые инструменты»².

² - В порядке добровольного досрочного применения, официальный ввод – с 0.01.2018.

Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в долевые и долговые ценные бумаги, в том числе выданные займы, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

ГРУППА «КРАУС-М» первоначально признает займы, дебиторскую и кредиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. В соответствии с требованиями IFRS 9 «Финансовые инструменты» первоначальное признание производных финансовых инструментов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой организация становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

ГРУППА «КРАУС-М» имеет на балансе выданные займы, обязательство по выпущенным облигациям. Указанные займы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Займы, выданные дочерним предприятиям, рассматриваются в МСФО как часть инвестиций в дочерние предприятия. Указанные займы классифицируются в отчете о финансовом положении как долгосрочные, поскольку наиболее вероятно, что их погашение наступит по истечении двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости

Финансовые вложения в акции и уставный капитал других компаний оцениваются по справедливой стоимости с отнесением изменений на Капитал. Оценка таких инвестиций осуществляется 1 раз в год перед составлением годовой отчетности.

Торговая дебиторская задолженность

Учет торговой дебиторской задолженности осуществляется в соответствии с IFRS 15 «Выручка» и IFRS 9 «Финансовые инструменты»³.

В особых случаях, когда погашение торговой дебиторской задолженности существенно отложено во времени в связи с предоставлением значительной выгоды, связанной с финансовой отсрочкой (на срок более 1 года после отгрузки (передачи результатов работ, услуг), дебиторская задолженность представляется по приведенной (дисконтированной) стоимости с одновременным отражением корректировки в составе резерва сомнительной задолженности. Корректировка приведенной (дисконтированной) стоимости в следующих отчетных периодах относится на финансовые доходы (расходы). Алгоритм определения ставки дисконтирования, основанной на рыночных показателях, изложен ниже в пояснении «Справедливая стоимость».

Безосновательно просроченная торговая дебиторская задолженность, возникающая по договорам с заказчиками, отражается в годовой отчетности за минусом резерва сомнительных долгов (см. след. пункт). Создание и корректировка резерва сомнительных долгов отражается по статье «коммерческие расходы».

3.5.6. Обесценение финансовых активов

Обесценение долговых финансовых активов

По состоянию на каждую отчетную дату финансовые активы (кроме отражаемых по справедливой стоимости), должны тестироваться на обесценение. Финансовый актив является обесценившимся, если произошли события, повлекшее убыток, и что это которые оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива.

³ - в порядке добровольного досрочного применения, официальное введение с 01.01.2018.

К признакам обесценения финансовых активов относятся неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой «КРАУС-М» на условиях, которые в ином случае даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

По займам сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива.

Обесценение дебиторской задолженности

Обесценение сомнительной задолженности покупателей и заказчиков признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете оценочного резерва (резерв сомнительных долгов), величина которого вычитается из стоимости дебиторской задолженности.

Обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков (резерв сомнительной задолженности) формируется по методу старения счетов и рассчитывается исходя из сроков задержки платежей в следующем порядке:

- по задержкам со сроком менее 90 дней – резерв не формируется;
- по задержкам со сроком от 91 до 366 дней (включительно) – 100% процентов от суммы задолженности.

3.5.7. Справедливая стоимость

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Иерархия справедливой стоимости, описанная в (IFRS) 13, отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (расчетные показатели).

Применение справедливой стоимости в отдельной финансовой отчетности Группы главным образом требуется для определения стоимости инвестиционной собственности, внеоборотных активов, предназначенных для продажи (объекты недвижимости), приобретенных паев и акций, а также процентных ставок по имеющимся долговым финансовым активам и для дисконтирования отсроченной дебиторской задолженности.

При оценке справедливой стоимости предпочтение отдается информации, полученной от независимых оценочных компаний.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности и внеоборотных активов, предназначенных для продажи

Наилучшее и наиболее эффективное использование инвестиционной недвижимости и внеоборотных активов, предназначенных для продажи, заключается в их отдельном использовании, поэтому наиболее приемлемым для их оценки методом оценки является определение цены, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

Справедливая стоимость долговых финансовых инструментов

В качестве рыночных ставок для финансовых активов, возникших в текущем году, используются средневзвешенные процентные ставки по полученным банковским кредитам за текущий отчетный период. Отклонение менее 20% от рыночной ставки признается несущественным для принятия решения о выполнении корректировок показателей отчетности (см. *Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок*).

Наиболее приемлемым методом оценки долговых финансовых инструментов является их рыночная стоимость либо (при ее отсутствии) приведенная (дисконтированная) стоимость. Применяемая ставка дисконтирования присваивается долговому финансовому инструменту на дату принятия к учету и не меняется.

3.5.8. Акционерный капитал

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычит из величины собственного капитала.

Привилегированных акций нет.

3.5.9. Выручка

Поступления от аренды

Выручка по договорам операционной аренды признается в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Договоры аренды» на равномерной основе в течение срока действия соответствующего договора аренды. Сумма полученных скидок уменьшает общую величину выручки по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Комиссионные вознаграждения

В тех случаях, когда Группа действует в качестве агента (либо иного посредника), выручка от соответствующих операций признается только в сумме комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Вместе с тем Группа пришла к выводу, что она является принципалом по договорам на передачу коммунальных ресурсов, поскольку их оплата является неотъемлемой частью стоимости услуг, выставляемых арендаторам ежемесячно (см. также *Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок*).

Продажа товаров

Величина выручка от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения, за минусом возвратов и всех предоставленных торговых скидок. Выручка признается тогда, когда существует убедительное доказательство того, что значительные риски и выгоды, связанные с активом, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Оказание прочих услуг

Выручка от оказания услуг за отчетный период, как правило, признается линейным методом, так как услуги оказываются равномерно в течение срока действия договора.

3.5.10. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам (в том числе, по выданным займам), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, имеющих в наличии для продажи, и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, через отражение в составе прибыли или убытка, курсовые разницы.

Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа.

3.5.11. Инвестиционные доходы

Инвестиционные доходы включают процентные доходы по инвестированным средствам (в том числе по выданным займам), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости (кроме инвестиций в уставные и акционерные капиталы других компаний).

Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа.

3.5.12. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль в Отчете о совокупном доходе включает в себя налог на прибыль текущего периода и изменения по отложенным налогам.

3.5.13. Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций.

3.5.14. Представление финансовой отчетности

Отчет о совокупном доходе

Представление результатов отдельных операций производится на основе свернутого представления доходов и соответствующих расходов, возникающих по одной и той же операции, в том числе: прибыли и убытки от выбытия долгосрочных (внеоборотных) активов, включая инвестиции и операционные активы, отражаются в отчетности путем вычитания балансовой стоимости актива и соответствующих расходов по его продаже из вырученной от выбытия суммы.

Отчет о движении денежных средств

К денежным средствам и их эквивалентам в финансовой отчетности Группы относятся денежные средства в кассе и на расчетных счетах без ограничений по их использованию.

Кредитные линии (овердрафты) квалифицируются как обязательства и в отчете о движении денежных средств отражаются как денежные потоки по финансовой деятельности.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах в банках, рассматриваются как финансовые активы. В Отчете о движении денежных средств их размещение и возврат квалифицируются как денежные потоки по инвестиционной деятельности.

Отчет о движении денежных средств составляется прямым методом, дающим возможность развернутого представления основных денежных потоков предприятия – расчетов с покупателями и заказчиками, платежей в пользу поставщиков товаров, работ, услуг и в связи с вознаграждением сотрудников.

Все денежные потоки в отчете представляются развернуто (брутто) и включают НДС. Это, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности в отношении того, как предприятие генерирует и использует денежные средства и эквиваленты денежных средств.

4. Первое применение МСФО

4.1. Примененные исключения при переходе на МСФО

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» освобождает компании, впервые применяющие МСФО, от ретроспективного применения некоторых МСФО.

При подготовке настоящей предварительной отчетности были использованы следующие допущения в соответствии с IFRS 1:

- Оценка инвестиционного имущества на дату перехода на МСФО по справедливой стоимости и использование этой справедливой стоимости в качестве условной первоначальной стоимости на дату перехода (п. D5 IFRS 1).

4.2. Оценка справедливой стоимости на дату перехода на МСФО

Справедливая стоимость на 01.01.2018 (дату перехода на МСФО) для использования в качестве условной первоначальной стоимости была определена по инвестиционной собственности (по объектам недвижимости).

По результатам оценки стоимость отдельных активов, входящих в состав каждого комплекса, определена путем распределения пропорционально балансовой стоимости актива в общей балансовой стоимости комплекса.

Информация об оценщике

ООО «Столичная аудиторская компания», договор №111/О от 16.06.17г.

4.3. Изменение капитала на 1 января 2017 г.

4.3.1. Сверка капитала на дату перехода на МСФО (01.01.2018)

тыс.руб.	Переход на УП по МСФО	Ошибки	Итого
Инвестиционная собственность	4 332 134	-	4 332 134
Дебиторская задолженность (резерв)	0	(25 496)	(25 496)
Кредиторская задолженность по займам	15 791	-	15 791
Отложенные налоги (МСФО)	(869 668)	-	(869 668)
Отложенные налоги (РСБУ)	913	-	913
Итого корректировка капитала	3 479 170	(25 496)	3 453 674

4.3.2. Пояснения к изменению капитала

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность оценена по справедливой стоимости на дату перехода на МСФО. Это привело к увеличению стоимости основных средств на дату перехода на МСФО в размере 4 332 134 тыс. руб., что положительно повлияло на капитал Группы «КРАУС-М».

Дебиторская задолженность

На дату перехода на МСФО была обесценена просроченная дебиторская задолженность на сумму 25 496 тыс. руб., что привело к снижению капитала на указанную сумму.

Кредиторская задолженность по займам

Облигационный займ был пересчитан по эффективной процентной ставке с учетом дополнительных расходов по получению указанного внешнего финансирования (листинг ценных бумаг) на сумму 15 791 тыс.руб.

Временные разницы и отложенные налоги

Отложенные налоговые обязательства начислены в сумме 869 668 тыс.руб., что привело к снижению капитала.

4.3.1. Пояснения к отложенным налогам

Подробная информация по отложенным налогам, рассчитанным на 01.01.2018, представлена в таблице ниже.

Временные разницы и отложенные налоги на дату перехода на МСФО

тыс.руб.	Временные разницы	ОНО (ОНА)
Переоценка инвестиционного имущества	3 415 449	683 090
Списание накопленной амортизации инвестиционного имущества	940 838	188 168
Резерв сомнительной задолженности	(25 496)	(5 099)
Корректировка процентов по займам	15 791	3 158
Итого	4 346 582	869 316

5. Информация об объединении бизнеса

5.1. Общая информация

В 2017 году в состав Группы «Краус-М» вошли:

- АО «Мосмонтажспецстрой», 100% доля участия (119034, г. Москва, 3-й Обыденский пер., д. 1 стр.5);
- ООО «Техноэксим», 100% доля участия (ОГРН 5087746325145, г. Москва, Тверской б-р д. 13 стр. 1).

5.2. Оценка стоимости приобретения и гудвилла приобретенного бизнеса

5.2.1. Расчет чистых активов на дату приобретения

Наименование приобретенного бизнеса	Чистые активы по балансу РСБУ на 01.01.17	Корректировка чистых активов согласно оценке на 31.12.15	Стоимость чистых активов на дату приобретения
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
АО «Мосмонтажспецстрой»	143 427	321 378	464 805
ООО «Техноэксим»	279 536	332 020	613 457

Справедливая стоимость недвижимости определена независимыми оценочными компаниями по состоянию на 31.12.15:

- АО «Мосмонтажспецстрой» - независимой оценочной компанией ООО «Прайм Газ»;
- ООО «Техноэксим» - независимой оценочной компанией «Альтхаус Консалтинг».

Корректировка чистых активов дочерних компаний выполнена в части справедливой стоимости объектов недвижимости, сдаваемой в аренду (инвестиционной собственности) по состоянию на 31.12.15 и на изменение капитала с даты оценки до даты приобретения.

5.2.2. Расчет гудвилла приобретенных компаний

Дата приобретения	Наименование приобретенного бизнеса	Доля	Стоимость приобретения	Стоимость чистых активов на дату приобретения	Гудвилл (4-5х3)
		%	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
11.01.17	АО «Мосмонтажспецстрой»	100	646 000	464 805	181 195
12.01.17	ООО «Техноэксим»	100	430 774	613 457	(182 683)

«Отрицательный» гудвилл по ООО «Техноэксим» списан единовременно в доход в периоде приобретения.

6. Пояснения к отдельным статьям отчетности

6.1. Отчет о совокупном доходе

6.1.1. Выручка

Выручка Группы «КРАУС-М» представлена следующими видами доходов:

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Аренда помещений в г.Москве	289 504	223 782
Прочие услуги	43 416	95 103
Итого	332 920	318 885

6.1.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Оплата труда и страховые взносы	(59 513)	(51 676)
Транспортировка газа	(500)	(517)
Аренда земли	(9 108)	(12 009)
Субаренда недвижимого имущества	(4 627)	(4 576)
Охрана	(26 914)	(28 244)
Водоснабжение и теплоснабжение	(17 735)	(3 992)
Электроэнергия	(18 176)	(12 180)
Амортизация активов	(7 430)	(4 946)
Ремонт основных средств	(8 180)	(10 514)
Материалы	(5 932)	(6 869)
Механическая уборка территории	(6 304)	(6 417)
Прочие производственные расходы	(9 740)	(9 699)
Итого	(174 159)	(151 640)

6.1.3. Управленческие расходы

В составе управленческих (административных) расходов учтены следующие виды расходов:

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Оплата труда и страховые взносы	(37 456)	(27 944)
Аудит, консалтинг	(968)	0
Налог на землю	(3 890)	(3 987)
Налог на имущество	(44 926)	(42 641)
Прочие управленческие расходы	(4 377)	(3 704)
Итого	(91 617)	(78 276)

6.1.4. Инвестиционные доходы и расходы

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Проценты к получению	5 548	6 121
Итого	5 548	6 121

6.1.5. Финансовые доходы

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Курсовые разницы	9 944	4 104
Итого	9 944	4 104

Положительные и отрицательные курсовые разницы образовались в связи с переоценкой монетарных статей отчетности, выраженных в иностранной валюте, по курсу на отчетную дату.

6.1.6. Финансовые расходы

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Курсовые разницы	(2 869)	(6 214)
Проценты по полученным займам	(49 985)	(49 935)
Итого	(52 853)	(56 149)

Купонный доход начислен по долговым ценным бумагам (облигациям), размещенным на ММВБ на 13.12.2016 г. на общую сумму 1 млрд.руб. с датой погашения - 10.12.2026 г.

6.1.7. Прочие расходы

тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Социальные и прочие расходы	(2 737)	(7 363)
Итого		

6.1.8. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы «КРАУС-М» составляет 20%, что соответствует налоговой ставке, установленной Налоговым кодексом РФ.

Тыс.руб.	6 мес.2018	6 мес.2017
Текущий налог на прибыль	(1 778)	(1 690)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(8 830)	(136 217)
Изменение отложенных налоговых активов	4 424	336
Итого	(6 184)	(137 572)

Информация о временных налоговых разницах, возникновении и восстановлении отложенных налогов представлена в *Пояснении «Отложенные налоговые активы и обязательства»*.

6.2. Отчет о финансовом положении

6.2.1. Основные средства

В составе основных средств отражены:

Тыс.руб.	01.01.2018	30.06.2018
Первоначальная стоимость	134 182	137 722
амортизация накопленная	(110 227)	(117 370)
незавершенное строительство	31 216	31 216
приобретение объектов	-	753

Итого

55 171

52 321

Движение основных средств представлено в таблице ниже.

Табл. Движение основных средств за отчетный период (в разрезе компаний группы)
(тыс. руб.)

тыс. руб.	Краус-М	Мосмонтажспецстрой	Технэксим	Итого
Историческая стоимость/Переоцененная величина				
Первоначальная стоимость на 1 января 2017 года	119 899	-	-	119 899
Поступления	7 661	2 944	31 216	41 821
Выбытия	(13 048)	-	-	(13 048)
Остаток на 31 декабря 2017 года	114 512	2 944	31 216	148 672
Остаток на 1 января 2018 года	114 512	2 944	31 216	148 672
Поступления	4 097	753	-	4 850
Выбытия	(556)	-	-	(556)
Остаток на 30 июня 2018 года	118 052	3 697	31 216	152 965
Амортизация и убытки от обесценения				
На 1 января 2017 года	(91 737)	-	-	(91 737)
Амортизация	(11 804)	(2 939)	-	(14 743)
Выбытия	12 983	-	-	12 983
Остаток на 31 декабря 2017 года	(90 558)	(2 939)	-	(1 760)
Остаток на 1 января 2018 года	(90 558)	(2 939)	-	(93 497)
Амортизация	(7 699)	(5)	-	(7 704)
Выбытия	556	-	-	556
Остаток на 30 июня 2018 года	(97 701)	(2 944)	-	(100 645)
Балансовая стоимость				
Остаток на 1 января 2017 года	28 162	-	-	119 899
Остаток на 1 января 2018 года	23 954	5	31 216	55 175

Остаток на 30 июня 2018 года	20 352	753	31 216	52 321
------------------------------	--------	-----	--------	--------

Табл. Движение основных средств за отчетный период (в разрезе видов основных средств) (тыс. руб.)

тыс. руб.	Основные средства в эксплуатации	Незавершенное строительство	Итого
Историческая стоимость/Переоцененная величина			
Первоначальная стоимость на 1 января 2017 года	119 899		119 899
Поступления	10 605	31 216	41 821
Выбытия	(13 048)		(13 048)
Остаток на 31 декабря 2017 года	117 456	31 216	148 672
Остаток на 1 января 2018 года	117 456	31 216	148 672
Поступления	4 097	753	4 850
Выбытия	(556)	-	(556)
Остаток на 30 июня 2018 года	120 996	31 969	152 966
Амортизация и убытки от обесценения			
На 1 января 2017 года	(91 737)	-	(91 737)
Первоначальная стоимость на 1 января 2017 года	(2 924)	-	(2 924)
Амортизация	(11 819)	-	(11 819)
Выбытия	12 983	-	12 983
Остаток на 31 декабря 2017 года	(93 497)	-	(93 497)
Остаток на 1 января 2018 года	(93 497)	-	(93 497)
Амортизация	(7 704)	-	(7 704)
Выбытия	556	-	556
Остаток на 30 июня 2018 года	(100 645)	-	(100 645)
Балансовая стоимость			
Остаток на 1 января 2017 года	28 162	-	28 162

Остаток на 1 января 2018 года	23 959	31 216	55 175
Остаток на 30 июня 2018 года	20 352	31 969	52 321

Группа «КРАУС-М» не имеет арендованных основных средств, а также основных средств, находящихся в залоге.

Амортизационные отчисления включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

6.2.2. Инвестиционная собственность

К инвестиционной собственности Группы отнесены объекты недвижимости, сдаваемые в аренду либо удерживаемые с целью увеличения рыночной стоимости, а также несъемное оборудование.

Тыс.руб.	<u>01.01.2018</u>	<u>30.06.2018</u>
Справедливая стоимость	6 027 545	6 027 545

Ниже приведен перечень объектов инвестиционной собственности и их стоимость.

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	3 819 880
2	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	758 460
3	Подвальное помещение по адресу: г. Москва, ул.Сретенка д.11	68 077
4	Здание и земельный участок по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д.32, стр.1	922 451
5	Здание, вкл. земельный участок, по адресу: г.Москва, 3-й Обыденский пер., д.1	458 677
	Итого	6 027 545

Согласно учетной политике Группы инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости осуществлялась на 30.06.2017 (объекты: (1)-(4)). Информация об оценке: ООО «Столичная аудиторская компания».

По мнению руководства, в 2017 году на рынке отсутствовали существенные колебания цен на недвижимость, и инвестиционная собственность не демонстрировала признаки обесценения.

В 2017 году, ввиду приобретения бизнеса, в состав инвестиционной собственности Группы вошел объект по адресу: г.Москва, 3-й Обыденский пер., д.1. Его справедливая стоимость оценена по состоянию на 31.12.2017 и составила 458 677 тыс.руб. Информация об оценке: ООО «Столичная аудиторская компания».

Информация о стоимости и движении инвестиционной собственности за период представлена в Таблице «Движение инвестиционной собственности за отчетный период».

Табл. Движение инвестиционной собственности за отчетный период

По компаниям группы

тыс. руб.	Краус-М	Мосмонтажспецстрой	Итого
Справедливая стоимость			
Первоначальная стоимость на 1 января 2017 года	5 568 868		5 568 868
Поступления		391 928	391 928
Выбытия			0
Переоценка		66 749	66 749
Остаток на 31 декабря 2017 года	5 568 868	458 677	6 027 545
Остаток на 1 января 2018 года	5 568 868	458 677	6 027 545
Поступления	-	-	-
Выбытия	-	-	-
Переоценка	-	-	-
Остаток на 30 июня 2018 года	5 568 868	458 677	6 027 545

По типам активов

тыс. руб.	Здания, сооружения	Установки, машины и оборудование	Земельные участки	Итого
Справедливая стоимость				
Первоначальная стоимость на 1 января 2017 года	5 488 650	2 737	77 481	5 568 868
Поступления	306 237	-	85 691	391 928
Выбытия	-	-	-	-
Переоценка	66 749	-	-	66 749
Остаток на 31 декабря 2017 года	5 861 636	2 737	163 172	6 027 545
Остаток на 1 января 2018 года	5 861 636	2 737	163 172	6 027 545
Поступления	-	-	-	-
Выбытия	-	-	-	-

Переоценка	-	-	-	-
Остаток на 30 июня 2018 года	5 861 636	2 737	163 172	6 027 545

Права аренды

Группа имеет права аренды следующих земельных участков (под зданиями, согласно учетной политике **не отражены в отчете о финансовом положении**):

- Земельный участок под зданием, расположенным по адресу: г.Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1. Оценочная стоимость по состоянию на 01.01.2016 – **359 785 тыс.руб.**
- Земельный участок под зданием, расположенным по адресу: г.Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1. Оценочная стоимость по состоянию на 01.01.2016 – **183 046 тыс.руб.**

6.2.3. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

В отчете о финансовом положении Группы «КРАУС-М» отражены следующие активы для продажи:

тыс. руб.	01 января 2017г.	30 июня 2018г.
Земельные участки	570 600	570 600
Итого	570 600	570 600

В составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, числится земельный участок по адресу: Россия г.Санкт-Петербург, Петергофский район, Марьино, уч.1 и уч.5.

Актив квалифицирован как предназначенный для продажи ввиду того, что руководством ведется активный поиск покупателя.

Актив оценен по справедливой стоимости.

Информация об оценке

Справедливая стоимость земельного участка определена независимой оценочной компанией по состоянию на 05 ноября 2015 года. Целью оценки являлось дальнейшее использование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка для передачи его в залог банку. На дату отчетности указанный актив в залог не передан.

Оценщик: Colliers International (ООО «Коллиерз Интернешнл») (номер отчета: 20-112015).

Алгоритм определения справедливой стоимости:

Расчет рыночной стоимости земельного участка был осуществлен в рамках затратного и доходного подходов с выведением итогового результата по удельному весу каждого из примененных подходов.

6.2.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Тыс.руб.	01.01.2018	30.06.2018
Депозиты и займы	17 165	23 628
Долгосрочные проценты	-	-
Итого	17 165	23 628

Информация о подверженности Группы «КРАУС-М» кредитному риску в отношении финансовых активов раскрыта в *Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками».*

6.2.5. Запасы

Тыс.руб.	01.01.2018	30.06.2018
сырье и материалы	3 050	4 182
незавершенное производство	-	4 334
Товары для перепродажи	758	758
Итого	3 808	9 273

Информация о затратах по приобретению малоценных активов (основных средств) представлена в настоящей консолидированной финансовой отчетности в составе материально-производственных запасов в связи с несущественностью стоимости таких активов (см. *Отклонения от требований отдельных стандартов*).

6.2.6. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	01.01.2018	30.06.2018
торговая дебиторская задолженность	83 967	77 058
(резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности)	(42 684)	(12 684)
коммунальные услуги	32 377	41 760
(резерв под обесценение)	(13 604)	(13 604)
авансы выданные	11 891	19 156
(резерв под обесценение авансов выданных)	-	-
расчеты с внебюджетными фондами	146	286
расчеты по налогам и сборам (кроме налога на прибыль)	612	138
прочие дебиторы	34 588	8 669
(резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности)	(1 170)	(1 170)
НДС по приобретенным ценностям	55	807
Итого	106 177	120 417

Табл. Резерв сомнительных долгов по покупателям и заказчикам

Наименование контрагента	01.01.2018	30.06.2018
ООО "Авангард"	(37 804)	(7 164)
ГАМАРТ-ТРУБПЛАСТ	(1 000)	(1 000)
Русопа	(887)	(887)
Рублево	(12 697)	(12 697)
Другие	(4 612)	(4 611)
Итого	(57 000)	(26 359)

Информация о подверженности Группы кредитному риску в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в *Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками»*.

6.2.7. Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа «КРАУС-М» имеет на балансе следующие краткосрочные финансовые активы (показаны по приведенной (дисконтированной) стоимости):

тыс. руб.	01.01.2018	30.06.2018
Займы выданные	-	-
Итого	-	-

Информация о подверженности Группы «КРАУС-М» кредитному риску в отношении финансовых активов раскрыта в *Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками»*.

6.2.8. Денежные средства

В отчете о финансовом положении Группы «КРАУС-М» отражены:

Тыс.руб	01.01.2018	30.06.2018
касса	1	4
расчетные счета	274 151	337 432
валютные счета	58 558	63 800
Итого	332 710	401 236

6.2.9. Предоплата по налогу на прибыль

тыс. руб.	01.01.2018	30.06.2018
Предоплата по налогу на прибыль	4 848	15 035

6.2.10. Долгосрочные заемные средства

тыс. руб.	01.01.2018	30.06.2018
Облигации (не включая купонный доход)	937 798	937 922
Итого	937 798	937 922

Обязательство по облигациям перед расчетным депозитарием отражено в отчетности в дисконтированной оценке.

Описание обязательства

Собственные облигации ЗАО «Краус-М», размещенные на ММВБ, выпущены в рублях на срок 10 лет. Серия 001P-01, идентификационный номер 4B02-01-33273-N-001P от 13.12.2016 г.

Купонный доход по облигациям начисляется по ставке 10% и выплачивается в последний месяц каждого полугодия. Дата погашения облигаций - 10.12.2026г.

Скорректированная эффективная процентная ставка по облигациям – 10,207% (с учетом дополнительных расходов по выпуску долговых бумаг)

Информация о подверженности Группы «КРАУС-М» риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности по кредитам и займам раскрыта в *Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками»*.

6.2.11. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Купонный доход по облигациям начисляется по ставке 10% и выплачивается в последний месяц каждого полугодия. Дата погашения облигаций - 10.12.2026г.

6.2.12. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	01.01.18	30.06.18
торговая кредиторская задолженность	15 243	33 677
авансы полученные	5 413	11 882
Прочая кредиторская задолженность	3 289	9 064
Итого	23 945	54 623

Купонный доход по облигациям начисляется по ставке 10% и выплачивается в последний месяц каждого полугодия. Дата погашения облигаций - 10.12.2026г.

6.2.13. Краткосрочные оценочные обязательства

тыс. руб.	01.01.18	30.06.18
Резерв по отпускам сотрудников	6 258	7 237

6.2.14. Отложенные налоговые активы и обязательства и постоянные налоговые разницы

тыс. руб.	01.01.18	30.06.18
Отложенные налоговые активы	92	4 516
Отложенные налоговые обязательства	(1 095 344)	(1 104 174)

Постоянные налоговые активы и обязательства

В качестве постоянных налоговых разниц отражено списание объекта незавершенного строительства и НДС (Мосмонтажспецстрой) в связи с отсутствием документального подтверждения и экономической обоснованности.

Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства определены балансовым методом путем сопоставления статей отчета о финансовом положении и требований Налогового кодекса РФ, а также возможностей налогового планирования и вероятности погашения в будущем налоговых активов.

Возможности налогового планирования представляют собой действия, которые могут быть предприняты предприятием для создания или увеличения налогооблагаемой прибыли в определенном периоде до истечения срока, в течение которого разрешается переносить на последующие периоды налоговые убытки или налоговые кредиты.

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 30.06.2018 представлены в таблице ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Основные средства	(1 072 567)	
Инвестиционная недвижимость	(28 670)	
Обязательство по облигациям	(2 937)	
Налоговый убыток		4 516
Итого	(1 104 174)	4 516

Результат изменения отложенных налогов по отношению к данным последней российской отчетности на дату перехода на МСФО представлен в пояснении «*Первое применение МСФО*».

Обоснование возможности восстановления налоговых разниц в будущем.

- Корректировка первоначальной стоимости активов при переходе на МСФО не отражается в налоговом учете. Дополнительные расходы по амортизации по правилам МСФО не будут приняты в целях налогообложения в будущих периодах.
- Расходы по амортизации инвестиционной недвижимости по правилам МСФО не начисляются, но принимаются в целях налогообложения.
- По правилам МСФО начисление купонного дохода осуществляется по эффективной ставке, в то время как для целей налогообложения используется договорная ставка.

6.2.15. Капитал и резервы

Акционерный капитал

По состоянию на 30.06.2018 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	На 01.01.17	На 30.06.2018
Номинальная стоимость	1 руб.	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные.	672 010 000	672 010 000

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Дивиденды по итогам 2015-2016 годов, а также дивиденды за 2017 г. акционерам Группы не объявлялись и не выплачивались.

6.2.16. Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 30.06.2018 года рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций, в размере 51 871 929 руб. и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций, которое составило 672 010 000 акция:

51 871 929 руб. / 672 010 000 = 0,077 коп./акцию.

Аналогичный показатель за сравнительный период по состоянию на 30.06.2017 года был рассчитан на основе скорректированного основания условных корректировок показателя чистого убытка, причитающегося держателям обыкновенных акций, в размере (124 097 131) руб. и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций (672 010 000 шт.):

$(124\,097\,131 \text{ руб.}) / 672\,010\,000 = (0,185) \text{ коп./акцию}$

Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций (конвертируемых в акции финансовых обязательств или опционов), обладающих понижающим эффектом.

6.3. Финансовые и хозяйственные риски

6.3.1. Хозяйственные риски

Хозяйственная деятельность Группы «КРАУС-М» зависит от влияния различных факторов, определяющих финансовое положение и финансовые результаты предприятия, наиболее существенными из которых являются:

Внешние риски

- Влияние инфляционных процессов в стране на цены на недвижимость, а также доходы от аренды.
- Риск снижения рентабельности контрактов по сдаче имущества в аренду в результате роста себестоимости. Причины: рост цен на сырье, покупные и комплектующие изделия и услуги выше прогнозного значения; наличие санкций против РФ, влияющих на возможности приобретения оборудования.
- Риск несвоевременной оплаты со стороны покупателей и заказчиков.

Внутренние риски

- Риск снижения рентабельности контрактов по сдаче имущества в аренду в результате роста себестоимости. Причины: рост общего уровня заработной платы и налогов в стране.

6.3.2. Финансовые риски

Группа не имеет специально утвержденной политики по управлению финансовыми рисками.

Анализ финансовой отчетности Группы показывает, что деятельность предприятия подвержена кредитному, рыночному (ценовым, валютным) рискам и риску ликвидности.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Кредитный риск связан, в основном, с имеющейся у Группы «КРАУС-М» торговой дебиторской задолженностью. Подверженность Группы «КРАУС-М» кредитному риску зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя/заемщика. Однако руководство также принимает в расчет обычаи делового оборота, существующие в отрасли, поскольку эти факторы могут оказывать влияние на уровень кредитного риска, особенно в текущих условиях ухудшения экономической ситуации.

В текущем периоде существует повышенный риск дефолта, определяемый осложнением геополитической ситуации России, где осуществляют свою деятельность основные покупатели и заказчики Группы.

Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и инвестиций, который представляет собой расчетную оценку величины уже понесенных и ожидаемых кредитных убытков. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной.

Оценка кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	На 01.01.17	30.06.2018
Депозитные счета (включая проценты)	17 165	23 628
Проценты	-	3 143
Авансы выданные	11 891	19 156
Задолженность за коммунальные услуги (за минусом резерва сомнительной задолженности)	18 773	28 156
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	41 283	64 375
Прочая дебиторская задолженность	33 473	8 306
Предоплата по налогу на прибыль	15 035	13 257
Предоплата по прочим налогам и сборам	757	424
Итого	138 377	132 289

Дебиторская задолженность арендаторов помещений, по мнению руководства, не сопровождается высоким финансовым риском для Группы. Все покупатели услуг являются клиентами Группы на протяжении ряда лет, и своевременно погашают задолженность за оказанные услуги.

Задолженность за коммунальные услуги и услуги по управлению жилым фондом носит текущий характер.

Рыночные риски

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах, таких, как процентные ставки, валютные курсы и цены долевых инструментов.

Рыночный риск включает:

ценовой риск - фондовый риск (риск снижения стоимости ценных бумаг) и товарный риск (риск изменения цен товаров);

валютный риск - риск возникновения потерь, связанных с неблагоприятным изменением курсов иностранных валют и драгоценных металлов по открытым позициям в иностранных валютах и драгоценных металлах;

процентный риск - риск возможных потерь в результате неблагоприятного изменения процентных ставок по активам, пассивам и внебалансовым инструментам банка.

Оценка процентного риска

Максимальный уровень процентного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	На 01.01.2018	30.06.2018
Депозитные счета	23 628	17 165
Проценты	3 143	-
Итого	26 771	17 165

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки заключается в том, что будущая прибыль Группы может подвергнуться отрицательному воздействию роста рыночной процентной ставки по отношению к условиям облигационного займа, что, в свою очередь, может привести к увеличению оттока денежных средств.

Однако в условиях текущей экономической ситуации оценки руководства могут значительно отличаться от фактического влияния изменения процентных ставок на финансовое положение Группы.

Оценка риска изменения процентной ставки

Максимальный уровень риска изменения процентной ставки Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	На 01.01.2018	30.06.2018
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	937 798	937 922
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	49 860	49 860
Итого	987 658	987 782

Риск управления капиталом

Основными элементами управления капиталом руководство считает собственные средства. Для сохранения и корректировки структуры капитала Группы может пересматривать свою инвестиционную программу.

6.4. Сделки между связанными сторонами

6.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы

По состоянию на 01.01.2018 и по состоянию на 30.06.2018 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

Наименование	Доля участия в Группе
Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА ОНЭКСИМ»	99,9985 %

Помимо этого к одной Группе лиц, в которую входит ЗАО «Краус-М», относятся (по состоянию на 30.06.2018):

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) связанной организации	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
ONEXIM HOLDINGS LIMITED (ОНЕКСИМ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

LEONINA INVESTMENTS LIMITED (ЛЕОНИНА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
ONEXIM GROUP LIMITED (ОНЕКСИМ ГРУП ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
DIMOSENCO HOLDINGS CO. LIMITED (ДИМОСЕНКО ХОЛДИНГЗ КО. ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
COMXO CO LTD (КОМКСО КО ЛТД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
INTERGEO HOLDINGS LIMITED (ИНТЕРГЕО ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Фан Дженерайшн»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
LYSARO COMPANY LTD (ЛИСАРО КОМПАНИ ЛТД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
ZABULON HOLDINGS LIMITED (ЗАБУЛОН ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
TRAVALLATION HOLDINGS LTD (ТРАВАЛЛЭЙШН ХОЛДИНГЗ ЛТД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Акционерное общество «Рублево»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
TRILLOGY INCORPORATED (ТРИЛЛОДЖИ ИНКОРПОРАЙТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
City Car Holdings S.A. (Сити Кар Холдингз эс.А.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
City Car Investments S.A. (Сити Кар Инвестментс эс.А.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Е-АВТО»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
YO ENGINEERING LIMITED (Е ИНЖИНИРИНГ ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Е-Инжиниринг»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью "Подмосковная недвижимость"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
LASENTIO INVESTMENTS LIMITED (ЛАСЕНТИО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Chrystalla Giallourou Evangelou (Кристалла Гиаллуру Ивангелу)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Ренессанс Капитал Инвестментс Лимитед (Renaissance Capital Investments Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Ренессанс Файненшл Холдингз Лимитед (Renaissance Financial Holdings Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Ренессанс Капитал Интернэйшнл Сервисиз Лимитед (Renaissance Capital International Services Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
РЕНЕССАНС ЭДВАЙЗЕРЗ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД (RENAISSANCE ADVISERS HOLDINGS LIMITED)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Абелардо Холдингз Лимитед Abelarado Holdings Limited (Cyprus)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

«Ренессанс Брокер»	принадлежит обществу
RCG Finance B.V. (RCG Finance BV)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Дооси Интерпрайзис Лимитед (Doosti Enterprises Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Ренессанс Максима Лимитед (Renaissance Maxima Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Онлайн»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал – Международные услуги»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
ЭрСиЭф Менеджмент Эн.Ви. (RCF Management N.V.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Компания ЭрСиЭф Юроуп Би.Ви. (RCF Europe B.V.)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное акционерное общество
Общество с ограниченной ответственностью «Казначей - Финансвест»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческий банк Ренессанс Кредит»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
РЕНЕССАНС СЕКЬЮРИТИЗ (САЙПРУС) ЛИМИТЕД (Renaissance Securities (Cyprus) Limited)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Рекур»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
YO MARKET LIMITED (Е MARKET ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Dubai) Ltd. (Ренессанс Капитал (Дубай) Лтд)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital Ticari Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi (Ренессанс Капитал Тикари Данишманлик Hizmetleri Аноним Ширкети)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Aprilfall Services Ltd (Cyprus) (Эйприлфолл Сервисез Лтд (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Africa) Holdings Limited (Cyprus) (Ренессанс Капитал (Африка) Холдингз Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Tanzania) Limited (Cyprus) (Ренессанс Капитал (Танзания) Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Tanzania) Investments Limited (Cyprus) (Ренессанс Капитал (Танзания) Инвестментс Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Kenya) Limited (Ренессанс Капитал (Кения) Лимитед)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Securities (Nigeria) Limited (Ренессанс Секьюритиз (Нигерия) Лимитед)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Rwanda) Limited (Rwanda) (Ренессанс Капитал (Руанда) Лимитед (Руанда))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Securities Holdings SA (Pty) Limited (South Africa) (Ренессанс Секьюритиз Холдингз СА (Питиай) Лимитед (Южная Африка))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Rencap Securities (Nigeria) Limited (Ренкап	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой

Секьюритиз (Нигерия) Лимитед)	принадлежит обществу
RenCap Securities (Pty) Ltd (South Africa) (РенКап Секьюритиз (Питиай) Лтд (Южная Африка))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Jan Silvis Nominees (Proprietary) Limited (South Africa) (Джан Силвис Номиниз (Проприетари) Лимитед (Южная Африка))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance UK Holdings Limited (UK) (Ренессанс ЮКей Холдингз Лимитед (ЮКей))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital Limited (UK) (Ренессанс Капитал Лимитед (ЮКей))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital Services Limited (UK) (Ренессанс Капитал Сервисез Лимитед (ЮКей))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
RenCap Securities, Inc. (USA) (РенКап Секьюритиз, Инк. (ЮЭсЭй))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Troperielo Investments Limited (Cyprus) (Троперизело Инвестментс Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Reachcom Limited (Cyprus) (Ричком Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Depp Services Limited (Cyprus) (Депп Сервисез Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Investments Limited (Cyprus) (Ренессанс Инвестментс Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Капитал-Финансовый Консультант»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Securities Trading Limited (Bermuda) (Ренессанс Секьюритиз Трейдинг Лимитед (Бермуда))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Greenpark Investments Limited (Cyprus) (Гринпарк Инвестментс Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Advisory Services Limited (Bermuda) (Ренессанс Эдвайзори Сервисез Лимитед (Бермуда))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance JMW Energy Ventures (BVI) Limited (BVI) (Ренессанс JMW Энерджи Венчурз (БиВиАй))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance JMW Energy SARL (Morocco) (Ренессанс JMW Энерджи САРЛАУ (Марокко))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
RenCap Investments India Private Limited (India) (РенКап Инвестментс Индия Привейт Лимитед (Индия))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Форест Лайн»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Международный финансовый центр Капитал»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

6.4.2. *Дочерние и ассоциированные предприятия*

В составе Группы «КРАУС-М» функционируют следующие дочерние предприятия:

Дочернее предприятие	Страна регистрации	Дата приобретения	Право собственности /Право голосования
АО «МОСМОНТАЖСЕЦСТРОЙ»	Россия	Январь 2017	100%
ООО «ТЕХНОЭКСИМ»	Россия	Январь 2017	100%

6.4.3. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Попов Владимир Александрович.

Также связанными сторонами Группы являются следующие физические лица:

Фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной
Кедринский Владимир Ильич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Москаленко Антон Широнович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Максимов Сергей Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Тааме Андрей	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Georgia Tsikou (Георгия Тсикоу)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Туманов Владимир Леонидович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Попов Владимир Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Дубровский Алексей Валентинович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Юрьев Михаил Юрьевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Кузина Ирина Александровна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Фроловичев Василий Викторович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Жадан Анна Анатольевна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Левченко Алексей Валерьевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Тиунов Алексей	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Georgia Vassiliou (Георгия Вассилиу)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Михайлов Эрик Янкилевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Егоров Дмитрий Александрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Ромахов Александр Андреевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Сафронов Игорь Валентинович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Прилилко Сергей Петрович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Разумов Дмитрий Валерьевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Сидоров Игорь Михайлович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Белов Игорь Сергеевич	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Москаленко Сергей Викторович	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

6.4.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами

В отчетном периоде имели место следующие операции со связанными сторонами:

ООО «Группа Онэксим»:

- Продажа услуг на сумму 60 568 тыс.руб.

6.4.5. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы и операциях с ними

Краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу состояли из оплаты труда за отчетный период, соответствующих начисленных на нее налогов, иных обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, оплаты за ежегодный отпуск периоде.

Тыс.руб.	Вознаграждение	Страховые взносы	Всего
Полов В.А.	2 077	472	2 550

6.5. События после отчетной даты

После отчетной даты имели место следующие не корректирующие события, способные оказать значимое влияние на финансовые показатели отчетности за полугодие 2018 или финансовое положение ГРУППА «КРАУС-М» в следующих периодах.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

/Полов В.А.

