

**ЗАО «КРАУС-М»**

**Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»**

**Код эмитента: 33273-Н**

**Консолидированная  
финансовая отчетность  
за 2017 год**

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
<b>1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ГОД ДО 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....</b>	<b>5</b>
Консолидированный отчет о финансовом положении на 31.12.17 .....	5
Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2017 год.....	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	8
Консолидированный отчет об изменении капитала за 2017 г. ....	9
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ .....</b>	<b>10</b>
2.1. Организационная структура и деятельность .....	10
2.1.1. <i>Общая информация</i> .....	10
2.2. Состав Группы и периметр консолидации.....	10
2.3. Сегментная информация .....	10
2.3.1. <i>Перечень сегментов деятельности</i> .....	10
2.3.1. <i>Основные показатели по сегментам</i> .....	11
2.3.2. <i>Информация по географии деятельности</i> .....	11
2.3.3. <i>Основные покупатели</i> .....	12
<b>3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА .....</b>	<b>12</b>
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 .....	13
3.4. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО .....	14
3.5. Основные положения учетной политики .....	14
3.5.1. <i>Основные средства</i> .....	14
3.5.2. <i>Инвестиционная собственность</i> .....	15
3.5.3. <i>Инвестиции в права аренды</i> .....	15
3.5.4. <i>Обесценение основных средств</i> .....	15
3.5.5. <i>Финансовые инструменты</i> .....	15
3.5.6. <i>Обесценение финансовых активов</i> .....	16
3.5.7. <i>Справедливая стоимость</i> .....	17
3.5.8. <i>Акционерный капитал</i> .....	17
3.5.9. <i>Выручка</i> .....	17
3.5.10. <i>Финансовые доходы и расходы</i> .....	18
3.5.11. <i>Инвестиционные доходы</i> .....	18
3.5.12. <i>Налог на прибыль</i> .....	18
3.5.13. <i>Прибыль на акцию</i> .....	18
3.5.14. <i>Представление финансовой отчетности</i> .....	18
<b>4. ПЕРВОЕ ПРИМЕНЕНИЕ МСФО.....</b>	<b>20</b>
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. <i>Сверка капитала на дату перехода на МСФО (01.01.2017)</i> .....	20
4.3.2. <i>Пояснения к изменению капитала</i> .....	20
4.3.1. <i>Пояснения к отложенным налогам</i> .....	21
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕДИНЕНИИ БИЗНЕСА.....</b>	<b>22</b>
5.1. <i>Общая информация</i> .....	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.	Коммерческие расходы .....	23
6.1.4.	Управленческие расходы.....	24
6.1.5.	Инвестиционные доходы .....	24
6.1.6.	Финансовые доходы .....	24
6.1.7.	Финансовые расходы .....	25
6.1.8.	Прочие расходы.....	25
6.1.9.	Расход по налогу на прибыль.....	25
6.2.	ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	25
6.2.1.	Основные средства .....	25
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.	Хозяйственные риски .....	34
6.3.2.	Финансовые риски .....	34
	Оценка кредитного риска.....	35
	Оценка процентного риска .....	36
6.4.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....	36
6.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы «КРАУС-М» .....	36
6.4.2.	Дочерние и ассоциированные предприятия.....	39
6.4.3.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы.....	40
6.4.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами .....	41
6.4.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними .....	41
6.5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	41

## Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за год до 31 декабря 2017г. 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.

Информация о сравнительном периоде в отчете о совокупном доходе представлена по данным российской отчетности, с указанием примерных корректировок, которые потребовались бы для приведения указанных показателей к сопоставимости с данными 2017 года, представленными по правилам МСФО.

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

## 1. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 год

### Консолидированный отчет о финансовом положении на 31.12.17

Наименование статьи	Прим.	На 31.12.2016	На 31.12.17
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Основные средства	6.2.1.	24 286	50 676
Инвестиционная собственность	6.2.2.	5 571 605	5 933 850
Нематериальные активы		42	27
Инвестиции в ассоциированные компании		-	-
Авансы, выданные для приобретения бизнеса		646 000	-
Гудвилл	5.2.2		181 195
Депозитные счета	6.2.3.	18 076	17 165
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		0	0
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		0	0
Отложенные налоговые активы		5 099	11 258
Прочие внеоборотные активы		0	0
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>6 265 109</b>	<b>6 194 170</b>
<b>Текущие активы</b>			
Необоротные активы, предназначенные для продажи		-	570 600
Запасы	6.2.5.	3 420	3 808
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	6.2.6.	91 143	106 177
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	6.2.7.	429 440	-
Денежные средства и их эквиваленты	6.2.8.	240 544	332 710
Предоплата по налогу на прибыль	6.2.9	4 848	15 035
Прочие оборотные активы		870	0
<b>Итого текущие активы</b>		<b>770 265</b>	<b>1 028 330</b>
<b>ВСЕГО АКТИВЫ</b>		<b>7 035 374</b>	<b>7 222 500</b>

**СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Наименование статьи		На 31.12.2016	На 31.12.17
<b>Капитал акционеров</b>			
Акционерный капитал	6.2.14	672 010	672 010
Эмиссионный доход		-	-
Резерв переоценки		-	-
Резервы по акциям		-	-
Резервный капитал		21 556	25 075
Нераспределенная прибыль		4 437 088	4 434 985
Прибыль/убыток отчетного периода		-	18 091
<b>Итого капитал акционеров</b>		<b>5 130 653</b>	<b>5 150 161</b>
Доля неконтролирующих акционеров		-	-
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>5 130 653</b>	<b>5 150 161</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочные заемные средства	6.2.10	936 815	937 449
Оценочные обязательства долгосрочные		-	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	6.2.13	874 415	1 014 170
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 811 230</b>	<b>1 951 619</b>
<b>Текущие обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы		-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	6.2.11	49 860	49 860
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная		17 316	21 118
Оценочные обязательства краткосрочные	6.2.12	5 621	6 258
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-
Задолженность по прочим налогам		17 314	43 300
Отложенные доходы краткосрочные		3 380	185
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b>93 490</b>	<b>120 721</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>7 035 374</b>	<b>7 222 500</b>
<b>Чистые активы:</b>		<b>5 130 653</b>	<b>5 150 161</b>

**Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2017 год**

Наименование статьи	Прим.	2017 год	2016 год (скорректированные)	За 2016 год (РСБУ) <sup>1</sup>	Корректировка
Выручка	6.1.1	632 403	575 494	575 494	
Себестоимость	6.1.2	(418 289)	(366 316)	(366 316)	
<b>Валовая прибыль</b>		<b>214 114</b>	<b>209 178</b>	<b>209 178</b>	
Коммерческие расходы	6.1.3	(31 503)	(37 895)	-	(37 895)
Управленческие расходы	6.1.4	(165 085)	(135 365)	(68 185)	(67 180)
Переоценка инвестиционной собственности		66 749	-	-	
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		84 275	35 919	140 994	(105 075)
Инвестиционные доходы	6.1.5	192 618	24 677	8 886	15 792
Инвестиционные расходы	6.1.5	-	(13 325)	-	(13 325)
Финансовые доходы	6.1.6	3 751	8 327	-	(8 327)
Прочие доходы		3 297	49	8 352	(8 305)
Финансовые расходы	6.1.7	(109 595)	(13 039)	(2 465)	(10 574)
Прочие расходы	6.1.8	(14 873)	(7 349)	(110 802)	103 455
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>159 472</b>	<b>35 259</b>	<b>44 965</b>	<b>(9 706)</b>
Расходы по налогу на прибыль	6.1.9	(141 381)	(869 316)	(12 008)	857 308
<b>Чистая прибыль / (убыток) за период</b>		<b>18 091</b>	<b>(834 058)</b>	<b>32 957</b>	<b>(867 014)</b>
Прочий Совокупный Доход		-	-	-	
<b>Итого Совокупный Доход за период</b>		<b>18 091</b>	<b>(834 058)</b>	<b>32 957</b>	<b>(867 014)</b>
В том числе Доля неконтролирующих акционеров		-	-	-	
В том числе Доля группы		18 091	(834 058)	32 957	
Базовая прибыль на акцию (руб.)	6.2.16	0,027	(1,241)	0,049	
Пониженная прибыль на акцию					

<sup>1</sup> Показатели настоящего Отчета содержат примерные корректировки, которые потребовались бы с целью приведения показателей за 2016 год по российским правилам учета к сопоставимости с показателями за 2017 год, подготовленными по правилам МСФО.

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

тыс. руб.	2 017	2 016
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от покупателей, заказчиков	645 191	558 427
Прочие поступления	38 912	10 484
Платежи поставщикам	(199 972)	(183 461)
Выплаты в пользу работников	(176 873)	(153 947)
Прочие платежи по текущим операциям	(136 557)	(91 451)
Налог на прибыль уплаченный	(2 300)	-
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>168 401</b>	<b>140 052</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи основных средств	-	-
Поступления от возврата займов	-	70 738
Проценты и дивиденды полученные, аналогичные поступления от долевого участия в других организациях	1 954	123 328
Поступления денежных средств при приобретении дочерних компаний	27 272	-
Платежи по приобретению дочерних компаний	-	(1 075 000)
Приобретение объектов основных средств	(8 267)	(13 626)
Размещение займов и долговых инструментов	(277)	-
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>20 682</b>	<b>(894 560)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Привлечение заемных средств	-	999 875
Выплата купонного дохода	(99 720)	-
Возврат заемных средств	-	(18 935)
Платежи по привлечению займа	-	(13 325)
Дивиденды, проценты выплаченные	-	(377)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(99 720)</b>	<b>967 238</b>
<b>Итого чистые денежные потоки</b>	<b>89 363</b>	<b>212 730</b>
Нетто увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	89 363	212 730
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	240 544	27 814
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(2 802)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	332 710	240 544



**Консолидированный отчет об изменении капитала за 2017 г.**

	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2016 (РСБУ)	672 010	15 077	958 343	1 645 430	0	1 645 430
Совокупный доход за период (РСБУ)		0	32 957	32 957	0	32 957
Корректировка для целей МСФО			867 014	867 014		867 014
Увеличение резервного капитала		6 479	(6 479)	0	0	0
Сальдо на 31.12.2016	672 010	21 556	1 851 835	2 545 401	0	2 545 401
Корректировки при переходе на МСФО			2 585 253	2 585 253	0	2 585 253
Сальдо на 31.12.2016	672 010	21 556	4 437 088	5 130 654		5 130 654
Сальдо на 31.12.2016	672 010	21 556	4 437 089	5 130 654	0	5 130 654
Совокупный доход за период			18 091	18 091	0	18 091
Приобретение дочерних компаний		3 519	(2 104)	1 415	0	1 415
Сальдо на 31.12.2017	672 010	25 075	4 453 076	5 150 161	0	5 150 161

## **1. Информация о компании**

### **1.1. Организационная структура и деятельность**

#### **1.1.1. 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 многоквартирными жилыми домами.

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

### **1.2. Состав Группы и периметр консолидации**

Для целей настоящей консолидированной отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2017г., 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 «Технозксим» (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.

### **1.3. Сегментная информация**

#### **1.3.1. 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.

### 1.3.1. Основные показатели по сегментам

В таблице представлены данные по выручке Группы по направлениям деятельности:

(тыс. руб.):

Наименование продаж	2017		
	Выручка, без НДС	Себестоимость	Финансовый результат
Аренда помещений	402862	293518	109344
Прочая аренда	37265	20476	16789
Управление жилым комплексом Рублевский парк	84636	66466	18170
Услуги по складскому комплексу Рублево	37167	26785	10382
Управление жилым комплексом Богословский	1 846	2752	(906)
Прочие услуги	31750	679	31071
<b>Итого</b>	<b>595 526</b>	<b>410 676</b>	<b>184 850</b>
Наименование продаж	2016		
	Выручка, без НДС	Себестоимость	Финансовый результат
Аренда помещений	432 010	273 441	158 569
Прочая аренда	35 457	19 523	15 934
Управление жилым комплексом Рублевский парк	6 637	9 455	(2 818)
Услуги по складскому комплексу Рублево	33 220	27 264	5 956
Управление жилым комплексом Богословский	18 357	20 799	(2 442)
Прочие услуги	49 813	17 288	32 525
<b>Итого</b>	<b>575 494</b>	<b>367 770</b>	<b>207 724</b>

### 1.3.2. 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.

### 1.3.3. Основные покупатели

Основными арендаторами имущества Группы в текущем периоде являлись:

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

## 2. 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 предварительной 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.

### 2.1. 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:

	31 декабря 2017г.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
Обменный курс на конец года (рублей)			
1 доллар США	59,08	60,66	72,88
1 евро	67,49	63,81	79,70
Средний обменный курс за год (рублей)			
1 доллар США	-	67,19	61,32
1 евро	-	74,39	67,99

## 2.2. 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.

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

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

IFRS 16 «Аренда»<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> - официально вступает в силу с 1 января 2019г.

## **2.4. 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.

## **2.5. Основные положения учетной политики**

### **2.5.1. 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.

#### *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.

## **2.5.2. 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.

## **2.5.3. Инвестиции в права аренды**

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

## **2.5.4. 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).

## **2.5.5. Финансовые инструменты**

Учет финансовых инструментов осуществляется в соответствии с IFRS 9 «Финансовые инструменты»<sup>3</sup>.

### *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

<sup>3</sup> - В порядке добровольного досрочного применения, официальный ввод – с 0.01.2018.

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»<sup>4</sup>.

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».

### **2.5.6. 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.

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:

---

<sup>4</sup> - в порядке добровольного досрочного применения, официальное введение с 01.01.2018.



- 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.

#### **2.5.7. 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 котируемым 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 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.

#### **2.5.8. 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 вычет из величины собственного капитала.

Привилегированных акций нет.

#### **2.5.9. 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.

### **2.5.10. 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, имеющихся 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.

### **2.5.11. 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.

### **2.5.12. 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.

### **2.5.13. 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.

### **2.5.14. 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.

### 3. Первое применение МСФО

#### 3.1. 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).

#### 3.2. Оценка справедливой стоимости на дату перехода на МСФО

Справедливая стоимость на 01.01.2017 (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.

#### 3.3. Изменение капитала на 1 января 2017 г.

##### 3.3.1. Сверка капитала на дату перехода на МСФО (01.01.2017)

тыс.руб.	Переход на УП по МСФО	Ошибки	Итого
Инвестиционная собственность	4 330 376	-	4 330 376
Дебиторская задолженность (резерв)	0	(25 496)	(25 496)
Кредиторская задолженность по займам	15 791	-	15 791
Отложенные налоги (МСФО)	(869 316)	-	(869 316)
Отложенные налоги (РСБУ)	913	-	913
<b>Итого корректировка капитала</b>	<b>3 477 764</b>	<b>(25 496)</b>	<b>3 452 268</b>

##### 3.3.2. 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 4 330 376 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 869 316 тыс.руб., что привело к снижению капитала.

**3.3.1. Пояснения к отложенным налогам**

Подробная информация по отложенным налогам, рассчитанным на 01.01.2017, 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
<b>Итого</b>	<b>4 346 582</b>	<b>869 316</b>

## 4. Информация об объединении бизнеса

### 4.1. Общая информация

В январе 2017 года 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).

### 4.2. Оценка стоимости приобретения и гудвилла приобретенного бизнеса

#### 4.2.1. Расчет чистых активов на дату приобретения

Наименование приобретенного бизнеса	Чистые активы по балансу РСБУ на 31.12.16	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 «Монмонтажспецстрой» - 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.

#### 4.2.2. 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.

## 5. Пояснения к отдельным статьям отчетности

### 5.1. Отчет о совокупном доходе

#### 5.1.1. Выручка

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

тыс.руб.	2017	2016 <sup>5</sup>
Аренда помещений в г.Москве	440 127	467 267
Прочие услуги	192 276	108 227
<b>Итого</b>	<b>632 403</b>	<b>575 494</b>

#### 5.1.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2017	2016 <sup>6</sup>
Оплата труда и страховые взносы	113 934	100 954
Охрана	53 221	45 248
Амортизация активов	108 086	109 513
Аренда земли	21 117	18 353
Субаренда недвижимого имущества	9 153	10 533
Электроэнергия	27 171	22 910
Тепло- и Водоснабжение	15 257	5 852
Ремонт ОС	28 276	23 806
Материалы	17 314	15 925
Механическая уборка территории	11 912	1 683
Прочие операционные расходы	12 850	11 538
<b>Итого</b>	<b>418 289</b>	<b>366 316</b>

#### 5.1.3. Коммерческие расходы

В составе коммерческих расходов учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2017	2016
Изменение резерва сомнительной дебиторской задолженности	31 503	25 497
Списание дебиторской задолженности	-	12 398

<sup>5</sup> примерные корректировки для целей приведения данных сравнительного периода представлены в отчете о совокупном доходе с учетом корректировки по амортизации объектов недвижимости и отложенных налогов.

<sup>6</sup> примерные корректировки для целей приведения данных сравнительного периода представлены в отчете о совокупном доходе с учетом корректировки по амортизации объектов недвижимости и отложенных налогов.

<b>Итого</b>	<b>31 503</b>	<b>37 895</b>
--------------	---------------	---------------

Расшифровка резерва сомнительной задолженности отражена в пояснении «Торговая и прочая дебиторская задолженность».

#### 5.1.4. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2017	2016 <sup>7</sup>
Оплата труда и страховые взносы	61 363	57 911
Налог на имущество	83 430	65 173
Налог на землю	7 780	2 008
Прочие управленческие расходы	12 512	10 273
<b>Итого</b>	<b>165 085</b>	<b>135 365</b>

#### 5.1.5. Инвестиционные доходы и расходы

	2017	2016 <sup>8</sup>
<b>Инвестиционные доходы</b>		
Проценты по долговым финансовым активам	11 423	24 677
Доход от покупки бизнеса	181 195	-
<b>Итого</b>	<b>192 618</b>	<b>24 677</b>
<b>Инвестиционные расходы</b>		
Расходы по эмиссии облигаций	-	13 325

#### 5.1.6. Финансовые доходы

тыс.руб.	2017	2016 <sup>9</sup>
Положительные курсовые разницы	3 751	8 327
<b>Итого</b>	<b>3 751</b>	<b>8 327</b>

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

<sup>7, 7</sup> примерные корректировки для целей приведения данных сравнительного периода представлены в отчете о совокупном доходе с учетом корректировки по амортизации объектов недвижимости и отложенных налогов.

<sup>9</sup> примерные корректировки для целей приведения данных сравнительного периода представлены в отчете о совокупном доходе



### 5.1.7. Финансовые расходы

тыс.руб.	2017	2016
Отрицательные курсовые разницы	9 242	10 573
Купонный доход по размещенным облигациям	100 353	2 466
<b>Итого</b>	<b>109 595</b>	<b>13 039</b>

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.

### 5.1.8. Прочие расходы

тыс.руб.	2017 г	2016 г
Социальные и прочие расходы	7 353	7 349
<b>Итого</b>	<b>7 353</b>	<b>7 349</b>

### 5.1.9. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	2017 г	2016 г
Текущий налог на прибыль за год	(3 403)	-
Корректировки в отношении предшествующих лет	-	-
Отложенный налог на прибыль		
Изменение отложенных налоговых обязательств	(139 755)	(874 415)
Изменение отложенных налоговых активов	1 777	5 099
<b>Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль</b>	<b>(141 381)</b>	<b>(869 316)</b>

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

## 5.2. Отчет о финансовом положении

### 5.2.1. Основные средства

В составе основных средств отражены:

- Офисное оборудование, навесное оборудование зданий и помещений, сдаваемых в аренду;
- Незавершенное строительство;
- Приобретение оборудования и авансы, выданные по капитальным вложениям в основные средства.

Движение основных средств представлено в таблице ниже.

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

	Краус-М	Мосмонтажспецстрой	Техноэксим	Итого
<b>Историческая стоимость/Переоцененная величина</b>				
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2016 года	119 899		-	119 899
Поступления	7 037	2 944	31 216	9 981
Выбытия	(13 048)		-	(13 048)
Остаток на 31 декабря 2017 года	113 888	2 944	31 216	116 832
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>				
На 31 декабря 2016 года	(95 613)	0	-	(95 613)
Поступления		(2 924)	-	(2 924)
Амортизация за 2017 год	(11 804)	(15)	-	(11 819)
Выбытия	12 983		-	12 983
Остаток на 31 декабря 2017 года	(94 434)	(2 939)	-	(97 373)
<b>Балансовая стоимость</b>				
Остаток на 31 декабря 2016 года	24 286	0	-	24 286
Остаток на 31 декабря 2017 года	19 454	5	31 216	50 675

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

	Основные средства в эксплуатации	Незавершенное строительство	Итого
<b>Историческая стоимость/Переоцененная величина</b>			
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2016 года	119 899	-	119 899
Поступления	9 981	31 216	41 197
Выбытия	(13 048)	-	(13 048)

Остаток на 31 декабря 2017 года	116 832	31 216	148 048
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>			
На 31 декабря 2016 года	(95 613)	-	(95 613)
Поступления	(2 924)	-	(2 924)
Амортизация за 2017 год	(11 819)	-	(11 819)
Выбытия	12 983	-	12 983
Остаток на 31 декабря 2017 года	(97 373)	-	(97 373)
<b>Балансовая стоимость</b>			
Остаток на 31 декабря 2016 года	24 286	-	24 286
Остаток на 31 декабря 2017 года	19 459	31 216	50 675

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.

### 5.2.2. Инвестиционная собственность

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

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	391 928
6	Оборудование	2 737
	<b>Итого</b>	<b>5 963 533</b>

Согласно учетной политике Группы инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости.

В 2017 году, ввиду приобретения бизнеса, в состав инвестиционной собственности Группы вошел объект по адресу: г.Москва, 3-й Обыденский пер., д.1.

По состоянию на 31.12.17 проведена оценка этого актива, в результате чего его справедливая стоимость составила 458 677 тыс.руб. (дооценка 66 749 тыс.руб. отражена как прибыль текущего периода).

По состоянию на 31.12.2017 Группа не оценивала справедливую стоимость инвестиционной недвижимости по адресам:

- г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1
- г.Москва ул. Щепкина, д.32, стр.1
- г. Москва, ул.Сретенка д.11.

Обоснование: последняя оценка указанных активов осуществлена в июле 2017г. (на дату перехода на МСФО, 01.01.2017, Информация об оценщике: 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.

Информация о стоимости и движении инвестиционной собственности за 2017г. представлена в Таблице «Движение инвестиционной собственности за отчетный период».

Табл. Движение инвестиционной собственности за отчетный период

По компаниям группы

тыс. руб.	Краус-М	ММСС	Итого
Справедливая стоимость			
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2016 года	5 571 605	-	5 571 605
Поступления	-	391 928	391 928
Выбытия	-	-	-
Амортизация непереоцененных объектов	(96 432)		(96 432)
Переоценка	-	66 749	66 749
Остаток на 31 декабря 2017 года	5 475 173	458 677	5 933 850

По типам активов

тыс. руб.	Здания, сооружения	Установки, машины и оборудование	Земельные участки	Итого
Справедливая стоимость				
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2016 года	5 491 387	2 737	77 481	5 571 605
Поступления	306 237		85 691	391 928
Выбытия	-	-	-	-

Амортизация непереоцененных объектов	(81 020)	(15 412)		(96 432)
Переоценка	66 749			66 749
Остаток на 31 декабря 2017 года	5 783 353	(12 675)	163 172	5 933 850

#### 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.**

#### 5.2.3. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Земельные участки	-	570 600
<b>Итого</b>	-	<b>570 600</b>

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.

#### 5.2.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Депозитные вклады	18 076	17 165
<b>Итого</b>	<b>18 076</b>	<b>17 165</b>

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

**5.2.5. Запасы**

тыс. руб.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Расходные материалы, МБП	3 420	3 808
<b>Итого</b>	<b>3 420</b>	<b>3 808</b>

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*).

**5.2.6. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	80 715	108 687
Резерв сомнительных долгов (см.расшифровку ниже)	(25 496)	(47 833)
Авансы выданные	10 727	7 978
Задолженность за коммунальные услуги	5 533	13 483
Задолженность перед бюджетом по налогам (кроме налога на прибыль)	15 761	112
Задолженность перед внебюджетными фондами	7	143
Прочие дебиторы	3 897	7 799
<b>Итого</b>	<b>91 143</b>	<b>106 177</b>

**Табл. Резерв сомнительных долгов по покупателям и заказчикам**

Наименование контрагента	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Благоустройство коттеджного поселка Пестово	(6 142)	(6 142)
ООО "Авангард"	(8 146)	(22 521)
ГАМАРТ-ТРУБПЛАСТ	(1 000)	(1 000)
Стар Майнинг	(879)	(879)
Русопа	(528)	(717)
Рублево	-	(9 455)
Другие	(8 801)	(7 119)
<b>Итого</b>	<b>(25 496)</b>	<b>(47 833)</b>

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

**5.2.7. Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости**

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

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Займы выданные	429 440	-
<b>Итого</b>	<b>429 440</b>	<b>0</b>

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

**5.2.8. Денежные средства**

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

тыс. руб.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Денежные средства на рублевых счетах в банках	233 906	274 151
Денежные средства на валютных счетах	6 631	58 558
Денежные средства в кассе и эквиваленты ДС	7	5
<b>Итого</b>	<b>240 544</b>	<b>332 710</b>

**5.2.9. Предоплата по налогу на прибыль**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Предоплата по налогу на прибыль	4 848	15 035

**5.2.10. Долгосрочные заемные средства**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Облигации (кроме процентов)	936 815	937 449

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-H-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»*.

**5.2.11. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Обязательство по облигациям к погашению (купонный доход)	49 860	49 860
<b>Итого</b>	<b>49 860</b>	<b>49 860</b>

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

**5.2.12. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Авансы полученные	12 065	5 413
Кредиторская задолженность	4 056	15 306
Прочая кредиторская задолженность	1 195	3 288
<b>Итого</b>	<b>17 316</b>	<b>24 007</b>

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

**5.2.13. Краткосрочные оценочные обязательства**

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Резерв по отпускам сотрудников	5 621	6 258

**5.2.14. Отложенные налоговые активы и обязательства и постоянные налоговые разницы**

*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 31.12.2017 представлены в таблице ниже.



тыс. руб.	ОНО	ОНА
	(1 010 984)	
Основные средства и инвестиционная недвижимость		
Резерв сомнительной задолженности		11 258
Обязательство по облигациям	(3 086)	
<b>Итого</b>	<b>(1 014 070)</b>	<b>11 258</b>

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 в МСФО не будут приняты в целях налогообложения в будущих периодах.
- Резерв сомнительной задолженности согласно учетной политике для целей налога на прибыль не формируется, списание сомнительных долгов осуществляется на основании решения суда или истечения срока давности.
- В отчетности по правилам МСФО начисление купонного дохода осуществляется по эффективной ставке, в то время как для целей налогообложения используется договорная ставка.

#### 5.2.15. Капитал и резервы

##### Акционерный капитал

По состоянию на 31.12.17 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	На 31.12.16	На 31.12.17
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. акционером Группы не объявлялись и не выплачивались.

#### 5.2.16. Прибыль на акцию

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на 31 декабря 2017 года был рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций, в размере 18 091 275 руб. и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций, которое составило 672 010 000 акция:

18 091 275 руб./ 672 010 000=0,027 руб. или 2,7 коп./акцию

Аналогичный показатель за сравнительный период по состоянию на 31 декабря 2016 года был рассчитан на основе скорректированного основного условных корректировок показателя чистого убытка, причитающегося держателям обыкновенных акций, в размере 834 057 555 руб. и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций (672 010 000 шт.):  
 $(834\,057\,555 \text{ руб.}) / 672\,010\,000 = (1,242) \text{ руб./акцию}$

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

### **5.3. Финансовые и хозяйственные риски**

#### **5.3.1. 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.

#### **5.3.2. 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 и задолженностью по облигационному займу. 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, в части долгосрочной сдачи-приемки работ и зависимость от размера выделяемых ежегодно бюджетных средств, 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	
	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Депозитные счета (включая проценты)	18 076	17 165
Займы выданные	429 440	-
Авансы выданные	10 729	11 891
Задолженность за коммунальные услуги (за минусом резерва сомнительной задолженности)	5 533	18 773
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	55 219	41 283
Прочая дебиторская задолженность	3 894	34 588
Предоплата по налогу на прибыль	4 848	15 035
Предоплата по прочим налогам и сборам	-	-
<b>Итого</b>	<b>543 507</b>	<b>138 377</b>

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.

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.

#### Риск управления капиталом

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

#### Оценка процентного риска

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2016	31 декабря 2017
Депозитные счета (включая проценты)	18 076	17 165
Займы выданные	429 440	-
Авансы выданные	10 729	11 891
Задолженность за коммунальные услуги (за минусом резерва сомнительной задолженности)	5 533	18 773
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	55 219	41 283
Прочая дебиторская задолженность	3 894	34 588
Предоплата по налогу на прибыль	4 848	15 035
Предоплата по прочим налогам и сборам	15 769	757
<b>Итого</b>	<b>543 507</b>	<b>138 377</b>

## 5.4. Сделки между связанными сторонами

### 5.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы «КРАУС-М»

По состоянию на 31.12.2016 и по состоянию на 31.12.2017 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 31.12.2017):

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)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой

ЛИМИТЕД)	принадлежит обществу
DIMOSENCO HOLDINGS CO. LIMITED (ДИМОСЕНКО ХОЛДИНГЗ КО. ЛИМИТЕД)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
COMHO 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 Гиаллурпу 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 Abelardo Holdings Limited (Cyprus)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Брокер»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
РСГ Файненс Б.В. (RCG Finance BV)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Дусти 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 - Финансинвест»	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 (САЙПРЕС) 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 (Ё МАРКЕТ 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 Кэпитал Тикари Данишманлик Хизметлери 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 Кэпитал (Африка) Холдингз Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Tanzania) Limited (Cyprus) (Ренессанс Кэпитал (Танзания) Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Tanzania) Investments Limited (Cyprus) (Ренессанс Кэпитал (Танзания) Инвестментс Лимитед (Сайпрус))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital (Kenya) Limited (Ренессанс Кэпитал (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 Кэпитал (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 Секьюритиз (Нигерия) Лимитед)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
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)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

(Джан Силвис Номиниз (Проприэтари) Лимитед (Южная Африка))	принадлежит обществу
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 Кэпитал Лимитед (ЮКей))	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Renaissance Capital Services Limited (UK) (Ренессанс Кэпитал 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
Tropereilo Investments Limited (Cyprus) (Троперизло 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
Dep Services Limited (Cyprus) (Деп 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 Трэйдинг 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 (Морокко))	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

#### 5.4.2. *Дочерние и ассоциированные предприятия*

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

Дочернее предприятие	Страна регистрации	Дата приобретения	На 31.12.2017
			Право собственности /Право голосования
АО «МОСМОНТАЖСЦСТРОЙ»	Россия	Январь 2017	100%
ООО «ТЕХНОЭКСИМ»	Россия	Январь 2017	100%

**5.4.3. 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 Ширинович	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 Tsikkou (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
Прилипко 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

#### 5.4.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами

В 2017 году имели место следующие операции со связанными сторонами:

ООО «Группа Онексим»:

- приобретение у ООО «Группа Онексим» АО «Мосмонтажспецстрой» на сумму 646 000 тыс.рублей (акции обыкновенные номиналом 1000 руб. количество 141 560 штук). Оплата за приобретенные акции осуществлена в 2016г.
- Продажа услуг на сумму 102 386 тыс.руб.

ТРИПЛОДЖИ ИНКОРПОРЕЙТЕД:

- Купля-продажа доли в уставном капитале ООО «Техноэксим» стоимостью 430 774 тыс.руб. и зачет обязательства по займу на сумму 430 497 тыс.руб. (Договор №DZ/00TR-001 от 26.12.2016).

#### 5.4.5. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» 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
Попов В.А.	4 001	775,2	4 776,1

#### 5.5. События после отчетной даты

После отчетной даты имели место следующие не корректирующие события, способные оказать значимое влияние на финансовые показатели отчетности за 2017 год или финансовое положение ГРУППА «КРАУС-М» в следующих периодах.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

/Попов В.А./

