

Закрытое акционерное общество

«КРАУС-М»

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

Предварительно утвержден
Советом директоров ЗАО "КРАУС-М"
Протокол от «21» мая 2024 г.
Председатель Совета директоров



Белов И.С.

Утвержден
Общим собранием акционеров
Решение от «28» июня 2024 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2023 г.

Общие сведения об Обществе

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

По состоянию на 31.12.2023 г. уставный капитал ЗАО "КРАУС-М" составил 672 010 000 рублей (672 010 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая).

В 2023 году ЗАО "КРАУС-М" дополнительной эмиссии акций не производилось.

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

Приоритетным направлением является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества и оказание услуг по эксплуатации недвижимого имущества.

Положение Общества в отрасли (сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества) является ведущим. Объем оказанных услуг в 2023 году составил менее 0,03 % от объема соответствующего вида услуг по России и менее 0,05 % по городу Москве

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила 127,7 человек.

Численность на конец года составила 156 человек.

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

I. Информация об органах управления Общества

1. Единоличный исполнительный орган в период с «01» января по «31» декабря 2023 года: Попов Владимир Александрович – Генеральный директор. Вознаграждение за указанный период составило 9 965 тыс.рублей
2. Совет директоров избран в соответствии с решением годового Общего собрания акционеров ЗАО «КРАУС-М» (Протокол от 30.06.2023г.), в составе:
 1. Белова Игоря Сергеевича;
 2. Рисухиной Марины Вилорьевны;
 3. Попова Владимира Александровича;
 4. Филиппова Павла Александровича;
 5. Кононова Андрея Николаевича.

II. Основные производственные показатели:

В 2023 году ЗАО "КРАУС-М" сдавало в аренду помещения, расположенные в принадлежащих Обществу на праве собственности зданиях по адресам:

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

Сдано в аренду в 2023 году:

Адрес	Общая площадь, кв.м.
Тверской бульвар, д. 13, стр. 1	8 148
Тверской бульвар, д. 15, стр. 1	4020,2
ул. Щепкина, д.32, стр.1	4 875,0
ул. Сретенка, д.11	490,2
ИТОГО:	

В 2023 году применялись различные ставки арендной платы, исходя из назначения и состояния помещений, а также с учетом ситуации на рынке коммерческой недвижимости. Ставки приведены с учетом НДС.

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

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

- В здании по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 15, стр. 1:
35 000 руб. за м.кв. в год для офисных помещений класса «А1».

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

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

По результатам работы за 2023 год ЗАО "КРАУС-М" получены следующие финансовые показатели:

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Отчет 2020г	Отчет 2021г	Отчет 2022г	Отчет 2023г
1	Актив	т. руб.	2453592	2537486	2475688	2356814
	в том числе Внеоборотные активы	т. руб.	2081685	1306450	2101720	2049994
	Оборотные активы	т. руб.	371907	1231036	373968	306820
2	Выручка (нетто) от реализации	т. руб.	569191	592814	548664	490718
3	Себестоимость реализованной продукции	т. руб.	436112	395876	403199	381424
4.	Управленческие расходы	т. руб.	91563	87767	97809	104149
5	Чистая прибыль	т. руб.	(48023)	1049046	(31340)	(147176)
6	Дебиторская задолженность	т. руб.	127280	307707	155760	101829
7	Кредиторская задолженность	т. руб.	90893	100810	55349	81396

III. Информация о сделках общества

В 2023 году Обществом крупные сделки не осуществлялись.

IV. Отчет о прибылях и убытках

1. Учетная политика

- доходы и расходы в бухгалтерском учете и для целей налогообложения определяются методом начисления;
- амортизация по основным и нематериальным активам начисляется для целей бухгалтерского и налогового учета линейным методом;

- в соответствии со ст. 258 НК РФ применяется амортизационная премия по основным средствам отнесенным к пятой, шестой, седьмой амортизационным группам в размере 30%; при проведении модернизации, реконструкции, достройки, дооборудования, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств, отнесенных к четвертой, пятой, шестой, седьмой амортизационным группам начисляется амортизационная премия в размере 30 %;
- расходы будущих периодов в бухгалтерском и налоговом учете списываются равномерно в течение того периода, к которому они относятся;
- списание материально-производственных запасов для целей бухгалтерского и налогового учета производится по себестоимости каждой единицы;
- финансовые вложения, по которым не определяется рыночная текущая стоимость, подлежат отражению в учете по первоначальной стоимости. Если в соответствии с условиями выпуска по долговым ценным бумагам (рыночная стоимость которых не определяется) доход в течение срока обращения начисляется с определенной периодичностью, разница между первоначальной и номинальной стоимостью таких ценных бумаг относится на операционные доходы (расходы);
- резерв по сомнительным долгам создается;
- основные средства, стоимостью менее 100 тыс., учитываются в бухгалтерском учете в составе МПЗ.

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

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

Структура выручки по видам деятельности представлена в таблице ниже:

№	Наименование показателя	2023 (в тыс.руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
1	от сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества	431689	481636	514907
2	от аренды транспортных средств	20943	22223	22295
3	от управления в жилищном комплексе	-	-	2072
4	от аренды движимого имущества	27179	29887	33113
5	от услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию	7174	10158	17677
6	от прочей деятельности	3733	4760	2750
	Итого	490718	548664	592814

Себестоимость продаж

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

№	Наименование показателя	2023 год (в тыс. руб)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
1	Материальные затраты (прямые)	13815	21056	16792
2	Топливо и энергия на технологические цели			
3	Амортизация основных производственных фондов	96801	125869	99784
4	Расходы на оплату труда (прямые)	100580	94178	86697
5	Отчисления на социальное страхование	30855	28194	26708
6	Прочие	139373	133902	165895
	Итого	381424	403199	395876

Управленческие расходы

№	Наименование показателя	2023 год (в тыс. руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
1	Затраты на оплату труда и страховые взносы управленческого персонала	86948	85471	75218
2	Материальные расходы (услуги сторонних организаций, медицинское обслуживание сотрудников и т.д.)	1806	1812	3300
3	Амортизация офисного оборудования	5	275	203
4	Прочие	15390	10251	9046
	Итого	104149	97809	87767

	2023	2022	2021
Прибыль от продаж	5145	47656	109171

2.2. Прочие доходы и расходы.

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

Прочие доходы:

№	Наименование видов прочих доходов	2023 год (в тыс.руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
1	Доходы связанные с реализацией прочего имущества	5384	14291	7508
2	Доходы связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	825	27158	495
3	Доходы связанные с реализацией ценных бумаг		-	2030001
4	Доходы связанные с реализацией основных средств	632	41185	

4	Дивиденды		-	
5	Курсовые разницы	3866	15005	4781
6	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	1511	5646	11519
7	Прочие	1155	1406	1878
	Итого	13373	104691	2056183

Проценты к получению:

Наименование	2023 год (в тыс.руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
Проценты банка по остаткам денежных средств на р/счете	1289	6129	18740
Проценты по выданному займу	13060	60384	35672
Проценты по депозиту	2893	888	1320
Итого	17242	67401	55732

Прочие Расходы:

№	Наименование видов прочих расходов	2023 год (в тыс.руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021год (в тыс.руб.)
1	Расходы от выбытия активов (материалов, основных средств, ценных бумаг и иного имущества)	5197	54849	690062
2	Налог на имущество	100352	70808	78578
3	Налог на землю	4302	4211	4080
4	Курсовые разницы	1252	20213	4802
5	Услуги банка	311	448	472
6	Купонный доход (проценты к уплате)	99994	99994	99994
7	Социальные расходы	3549	2668	4432
9	Расходы по хранению и учету ЦБ	108	208	999
10	Квотирование рабочих мест	74	449	535
11	Штрафы, пени, неустойки	2	149	309
12	Списание дебиторской задолженности	-	1155	363
13	Резерв по сомнительным долгам	303	1873	19421
14	Прочие расходы	3408	1266	2330
	Итого	218852	258291	906377

Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и налоги

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

ПОКАЗАТЕЛИ	2023	2022	2021
Прибыль до налогообложения	(183092)	(38543)	1314709
Отложенный налог на прибыль	35916	7203	(71766)
Налог на прибыль	-	-	(193898)

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

№	Наименование показателя	2023 год (в тыс.руб.)	2022 год (в тыс.руб.)	2021 год (в тыс.руб.)
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(147176)	(31340)	1049046

3. Платежи в бюджет:

Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами

Наименование налога	2023г.	
	Платежи, тыс. руб.	Начисления, тыс. руб.

Налог на доходы физ. лиц	21732	21732
НДС	151799	172074
Налог на прибыль	-	-
Налог на имущество	75685	100352
Налог на землю	3199	4302
Транспортный налог	476836	476836
Налог на квотирование рабочих мест	101	101
Страховые взносы в фонды	47714	47714
Страхование НС и ПЗ	1028	1028

V. Работа с кадрами в ЗАО «КРАУС-М» за 2023 год.

Принято на работу (в том числе работающие инвалиды) 11 - чел.

Уволено: 17 - чел.

- в т.ч. уволено за прогулы и появление на работе в нетрезвом состоянии: 0 - чел.

- в т.ч. уволено по сокращению численности: 0 - чел.

Численность на 31.12.2023г.: 143 - чел.

из них внешних совместителей: 6 - чел.

в том числе работающих инвалидов: 4 - чел.

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

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
Общие собрания акционеров Общества.			
1.	30.06.2023 г.	<p>1. Определение ведения годового общего собрания акционеров Общества.</p> <p>2. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и об убытках Общества за 2023 год.</p> <p>3. О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2023 финансового года.</p> <p>5. Об избрании членов Совета директоров ЗАО «КРАУС-М».</p> <p>6. Об избрании Ревизионной комиссии Общества.</p>	<p>1. Избрать Кононова А.Н. председателем на годовом общем собрании акционеров.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Избрать Авчуринского И.Ю. секретарем годового общего собрания акционеров. • Установить, что подсчет голосов и оглашение решения по первому вопросу повестки дня производится после окончания голосования по данному вопросу, по остальным вопросам повестки дня подсчет голосов и оглашение решения производится после окончания голосования по последнему вопросу повестки дня. • Функции счетной комиссии выполняет регистратор Общества АО ВТБ Регистратор. <p>2. Утвердить годовой отчет, годовую бухгалтерскую отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках ЗАО «КРАУС-М» за 2023 год.»</p> <p>3.</p> <p>1. Прибыль Общества по результатам 2023 отчетного года не распределять в связи с наличием убытков.</p> <p>2. Не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям Общества по результатам 2023 отчетного года.</p> <p>5. Избрать в Совет директоров Общества следующих лиц: Белова Игоря Сергеевича; Рисухину Марину Вилорьевну; Попова Владимира Александровича; Филиппова Павла Александровича; Кононова Андрея Николаевича.</p> <p>6. Избрать членами Ревизионной комиссии Общества следующих лиц: Морозову Светлану Викторовну</p>

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
		7. Об утверждении аудитора Общества на 2023 год.	Филиппенко Александру Константиновну; Ларину Елену Николаевну. 7. Утвердить аудитором ЗАО «КРАУС-М» на 2023 год ООО «Столичная Аудиторская Компания».

Заседания Совета директоров Общества:

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
1.	03.02.2023 г.	<p>1. О включении в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества.</p> <p>2. О включении в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества.</p>	<p>1. Включить в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Белов Игоря Сергеевича; • Рисухину Марину Вилорьевну; • Попова Владимира Александровича; • Филиппова Павла Александровича; • Кононова Андрея Николаевича. <p>2. Включить в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества на годовом общем собрании акционеров Общества кандидатов, предложенных акционерами, владеющими не менее чем 2% голосующих акции Общества, а именно: Морозову Светлану Викторовну; Филиппенко Александру Константиновну; Ларину Елену Николаевну.</p>
		<p>1. О созыве Годового общего собрания акционеров. Определение формы, даты, места, времени проведения общего собрания акционеров.</p> <p>2. Определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров.</p> <p>3. Утверждение повестки дня Годового общего собрания акционеров.</p>	<p>1) Созвать Годовое Общее собрание акционеров Общества 30 июня 2023 года в форме собрания (совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) без предварительного направления бюллетеней для голосования до проведения общего собрания акционеров. Определить: – дату проведения собрания – 30 июня 2023 г.; – место проведения собрания – г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1; – время проведения собрания – 11 часов 00 минут; – время начала регистрации – 10 часов 30 минут.</p> <p>2) Составить Список лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров, по данным реестра акционеров Общества по состоянию на 05 июня 2022 года.</p> <p>3) Утвердить следующую повестку дня Годового общего собрания акционеров Общества: Определение порядка ведения Годового общего собрания акционеров Общества. 1. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о прибылях и об убытках Общества за 2022 год. 2. О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2022 финансового года. 3. Об избрании членов Совета директоров Общества. 4. Об избрании членов Ревизионной комиссии Общества. 5. Об утверждении аудитора Общества на 2023 год.</p>

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
		<p>4. Определение порядка сообщения акционерам о проведении Годового общего собрания акционеров.</p> <p>5. О перечне информации (материалов), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в Годовом общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров, и порядке ее предоставления.</p> <p>6. Об утверждении текста сообщения о проведении Годового общего собрания акционеров, формы и текста бюллетеней для голосования, проектов решений Годового общего собрания акционеров Общества.</p>	<p>4) Известить лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, о созыве Годового общего собрания акционеров Общества путем направления соответствующего уведомления посредством факсимильной связи (или с нарочным) каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Годовом общем собрании акционеров, не позднее чем за 21 день до даты проведения общего собрания акционеров Общества. В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров, направляется также в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) номинальному держателю акций.</p> <p>5) Утвердить следующий перечень информации, подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров: 1) Сообщение о проведении годового Общего собрания акционеров; 2) Годовой отчет Общества за 2021 год; 3) Заключение ревизионной комиссии; 4) Годовая бухгалтерская отчетность, в том числе отчет о прибылях и убытках Общества за 2021 год; 5) Аудиторское заключение; 6) Сведения о кандидате в аудиторы; 9) Сведения о кандидатах в Совет директоров Общества, ревизионную комиссию Общества; 10) Информация о наличии либо отсутствии письменного согласия выдвинутых кандидатов на избрание в соответствующий орган Общества; 11) Рекомендации Совета директоров по вопросу «О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2021 финансового года»; 12) Проекты решений годового Общего собрания акционеров Общества. Определить, что ознакомиться с материалами можно в течение 20 дней до даты проведения общего собрания акционеров по рабочим дням с 11.00 до 17.00 по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр. 1.</p> <p>6) «Утвердить текст сообщения о проведении Годового общего собрания акционеров, форму и текст бюллетеней для голосования по вопросам повестки дня Годового общего собрания акционеров Общества, проект решений Годового общего собрания акционеров Общества».</p>

№	Дата	Повестка дня	Принятое решение
		<p>7. О предварительном утверждении годового отчета Общества за 2022 год.</p> <p>8. О рекомендации Совета директоров по вопросу «О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2022 финансового года».</p> <p>9. О привлечении регистратора для выполнения функций счетной комиссии и удостоверения принятых решений.</p> <p>1. Избрание Председателя Совета директоров Общества.</p> <p>2. Избрание Секретаря Совета директоров</p>	<p>7) Предварительно утвердить годовой отчет Общества за 2022 год в соответствии с приложением №1 к настоящему Протоколу.</p> <p>9) Рекомендовать Годовому общему собранию акционеров Общества по вопросу «О распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2022 финансового года» принять решение в соответствии с приложением №2 к настоящему Протоколу.</p> <p>) Удостоверение принятия Годовым общим собранием акционеров решения и состав акционеров Общества, присутствовавших при его принятии (в том числе выполнение функций счетной комиссии) поручить Регистратору – Акционерному обществу ВТБ Регистратор.</p> <p>1) Избрать Председателем Совета директоров Общества Белова Игоря Сергеевича.</p> <p>2) Избрать Секретарем Совета директоров Общества Авчуринского Игоря Юрьевича.</p>

VII. Информация о дивидендах общества

По итогам 2023 года в 2024 году принято решение:

1. Прибыль Общества по результатам 2023 отчетного года не распределять в связи с наличием убытков.
2. Не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям Общества по результатам 2023 отчетного года.

VIII. Основные факторы риска

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

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

IX. Информация об акционерах Общества

1. акционер:

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

2. акционер:

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

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Попов В.А.

Яковлева Л.В.

Пропитуровано, пронумеровано
скреплено печатью

15 (Пятнадцать) листов

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

