



# СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Телефон: +7(495)961-93-36

E-mail: mosstak@yandex.ru

www.mos-audit.com

**Аудиторское заключение  
по годовой консолидированной финансовой отчетности  
Закрытого акционерного общества  
«КРАУС-М»  
за 2020 год**

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

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699, 123104, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, строение 1) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2020 год, консолидированного отчета об изменении капитала за 2020 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2020 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

## **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на пункт 4.5 пояснений к отдельным статьям отчетности за 2020 год о совершении сделки по продаже акций АО «Мосмонтажспецстрой» от 16 февраля 2021 года. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

## **Ключевые вопросы аудита**

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

## **Прочая информация**

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

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой

консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего,

информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

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



Титова С.Н.

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



Шацило А.А.

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Столичная Аудиторская Компания»,  
ОГРН 1079847048181,  
111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 54, че 0 пом. VII ком 8,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»  
(СРО ААС), ОГРНЗ 11406079102

«15» апреля 2021 года

**ЗАО «КРАУС-М»**

Консолидированная  
финансовая отчетность  
за год до 31.12.2020

подготовлена в соответствии с международными  
стандартами финансовой отчетности, выпущенными  
по состоянию на 31 марта 2021 года

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
<b>1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2020 .....</b>	<b>5</b>
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 31.12.2020.....	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД ДО 31.12.2020 .....	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 2020г.....	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2020г.....	9
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ .....</b>	<b>10</b>
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ .....	10
2.2. Состав Группы, периметр консолидации.....	10
2.3. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	10
2.3.1. Перечень сегментов деятельности.....	10
2.3.2. Информация по географии деятельности.....	11
2.3.3. Основные покупатели.....	11
<b>3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА .....</b>	<b>11</b>
3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ.....	11
3.2. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК.....	12
3.3. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ ОТДЕЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ МСФО .....	13
3.4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	13
3.4.1. Основные средства.....	13
3.4.2. Инвестиционная собственность .....	14
3.4.3. Аренда.....	14
3.4.4. Обесценение основных средств.....	15
3.4.5. Финансовые инструменты.....	15
3.4.6. Обесценение финансовых активов.....	16
3.4.7. Справедливая стоимость .....	16
3.4.8. Акционерный капитал .....	17
3.4.9. Выручка.....	17
3.4.10. Финансовые доходы и расходы.....	17
3.4.11. Инвестиционные доходы .....	17
3.4.12. Налог на прибыль.....	18
3.4.13. Прибыль на акцию.....	18
3.4.14. Представление финансовой отчетности .....	18
<b>4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ .....</b>	<b>19</b>
4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	19
4.1.1. Основные средства.....	19
4.1.2. Инвестиционная собственность .....	19
4.1.3. Гудвилл.....	21
4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.....	21
4.1.5. Активы выбывающей группы.....	22
4.1.6. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи .....	22
4.1.7. Запасы.....	23
4.1.8. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная .....	23
4.1.9. Денежные средства.....	24

4.1.10.	Долгосрочные заемные средства	24
4.1.11.	Обязательства по финансовой аренде	24
4.1.12.	Обязательства выбывающей группы	25
4.1.13.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	25
4.1.14.	Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)	25
4.1.15.	Задолженность по прочим налогам	26
4.1.16.	Краткосрочные оценочные обязательства	26
4.1.17.	Отложенные налоговые активы и обязательства	26
4.1.18.	Акционерный капитал	27
4.1.19.	Нераспределенная прибыль	27
4.2.	ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	27
4.2.1.	Выручка	27
4.2.2.	Себестоимость	28
4.2.3.	Коммерческие расходы	28
4.2.4.	Управленческие расходы	28
4.2.5.	Переоценка инвестиционной собственности	29
4.2.6.	Переоценка внеоборотных активов, предназначенных для продажи	29
4.2.7.	Инвестиционные доходы	29
4.2.8.	Финансовые доходы	29
4.2.9.	Финансовые расходы	29
4.2.10.	Расход по налогу на прибыль	30
4.2.11.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	30
4.2.12.	Прибыль на акцию	31
4.3.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	31
4.3.1.	Хозяйственные риски	31
4.3.2.	Финансовые риски	31
4.4.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	33
4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	33
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы	33
4.4.3.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами	34
4.4.4.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними	35
4.5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	35

## Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за год до 31.12.2020 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.

По состоянию на 31.12.2020 в составе Группы «КРАУС-М» функционируют следующие дочерние предприятия:

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

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

## 1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2020

### КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.2020

Наименование статьи	Прим	На 31.12.2020	На 01.01.2020
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Основные средства	4.1.1	62 643	65 068
Инвестиционная собственность, в т.ч.:	4.1.2.	6 296 246	6 321 273
недвижимость, сдаваемая в аренду		5 608 306	5 695 573
права аренды земельных участков		687 940	625 700
Нематериальные активы		0	0
Инвестиции в ассоциированные компании		-	-
Инвестиции в другие предприятия		-	-
Гудвилл	4.1.3	-	181 195
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	22 015	20 942
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		-	-
Отложенные налоговые активы		100 285	103 134
Прочие внеоборотные активы		-	-
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>6 481 189</b>	<b>6 691 612</b>
<b>Текущие активы</b>			
Активы выбывающей группы	4.1.5	1 188 125	-
Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи	4.1.6	170 364	206 491
Запасы	4.1.7	5 167	15 586
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.8	119 199	101 850
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.5	32 582	280 170
Денежные средства и их эквиваленты	4.1.9	187 242	105 881
Предоплата по текущему налогу на прибыль		9 814	14 133
Прочие оборотные активы		9	1 451
<b>Итого текущие активы</b>		<b>1 712 502</b>	<b>725 562</b>
<b>ВСЕГО АКТИВЫ</b>		<b>8 193 690</b>	<b>7 417 174</b>

**СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Наименование статьи	Прим.	На 31.12.2020	На 01.01.2020
<b>Капитал акционеров</b>			
Акционерный капитал	4.1.17	672 010	672 010
Эмиссионный доход		-	-
Резерв переоценки		-	-
Резервы по акциям		-	-
Резервный капитал		25 342	25 342
Нераспределенная прибыль	4.1.18	4 378 065	4 501 554
Прибыль/убыток отчетного периода	4.2.11	724 091	(123 489)
<b>Итого капитал акционеров</b>		<b>5 799 508</b>	<b>5 075 416</b>
<b>Доля неконтролирующих акционеров</b>		-	-
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>5 799 508</b>	<b>5 075 416</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочные заемные средства	4.1.10	941 416	940 083
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	160 684	173 233
Оценочные обязательства долгосрочные		-	-
Прочие долгосрочные обязательства		-	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	4.1.16	949 796	931 807
Отложенные доходы долгосрочные		-	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 051 895</b>	<b>2 045 123</b>
<b>Текущие обязательства</b>			
Обязательства выбывающей группы	4.1.12	174 008	-
Краткосрочные кредиты и займы		2 200	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	4.1.13	49 913	49 860
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	18 325	19 702
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.14	42 709	174 306
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.16	7 155	6 757
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-
Задолженность по прочим налогам	4.1.15	47 822	45 849
Отложенные доходы краткосрочные		155	161
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b>342 288</b>	<b>296 635</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>8 193 690</b>	<b>7 417 174</b>
<b>Чистые активы:</b>		<b>5 799 508</b>	<b>5 075 416</b>

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за год до 31.12.2020**

Наименование статьи	Примеч	За отчетный период	За сравнительный период пред. года
Выручка	4.2.1	676 703	622 263
Себестоимость	4.2.2	(364 826)	(334 433)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>311 878</b>	<b>287 830</b>
Коммерческие расходы	4.2.3	(3 240)	1 794
Управленческие расходы	4.2.4	(212 124)	(196 997)
<b>Прибыль / (убыток) от операционной деятельности</b>		<b>96 514</b>	<b>92 627</b>
Доход от признания прав аренды		-	440 938
Переоценка инвестиционной собственности	4.2.5	912 069	(349 696)
Переоценка внеоборотных активов, предназначенных для продажи	4.2.6	0	(418 644)
Инвестиционные доходы	4.2.7	8 916	6 725
Финансовые доходы	4.2.8	37 318	5 583
Прочие доходы		25 671	2 571
Финансовые расходы	4.2.9	(125 224)	(137 981)
Прочие расходы		(41 170)	(7 307)
<b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>		<b>914 093</b>	<b>(365 184)</b>
Расходы по налогу на прибыль	4.2.10	(190 002)	241 695
<b>Чистая прибыль / (убыток) за период</b>	4.2.11	<b>724 091</b>	<b>(123 488)</b>
Прочий Совокупный Доход		0	0
<b>Всего ПСД</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Итого Совокупный Доход за период</b>		<b>724 091</b>	<b>(123 488)</b>
<b>В том числе Доля неконтролирующих акционеров</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>В том числе Доля группы</b>		<b>724 091</b>	<b>(123 488)</b>
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.2.12	107,75	(18)

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2020г.

	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2019	672 010	25 342	4 501 553	5 198 905	-	5 198 905
Совокупный доход за период			(123 488)	(123 488)	-	(123 488)
Сальдо на 31.12.2019	672 010	25 342	4 378 065	5 075 416	-	5 075 416
Сальдо на 01.01.2020	672 010	25 342	4 378 065	5 075 416	-	5 075 416
Совокупный доход за период			724 091	724 091	-	724 091
Сальдо на 31.12.2020	672 010	25 342	5 102 156	5 799 508	-	5 799 508

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2020г.

тыс. руб.	2020	2019
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от покупателей, заказчиков	678 456	747 403
Платежи поставщикам	(340 602)	(256 085)
Выплаты в пользу работников	(233 491)	(218 374)
Уплата налогов	(3 595)	-
Платежи по операционной аренде	(18 325)	(22 576)
Прочие платежи по текущим операциям	(168 082)	(67 145)
Налог на прибыль уплаченный	-	-
Прочие поступления	59 640	37 420
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(25 999)</b>	<b>220 643</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи основных средств	2 134	-
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	282 569	4 858
Проценты полученные	-	-
Приобретение объектов основных средств	(11 167)	(16 858)
Приобретение финансовых вложений	(32 500)	(280 000)
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>241 036</b>	<b>(292 000)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Платежи по привлечению займа	2 200	-
Привлечение заемных средств	-	-
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Платежи по обязательствам финансовой аренды	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(97 520)</b>	<b>(99 720)</b>
<b>Итого чистые денежные потоки</b>	<b>117 517</b>	<b>(171 077)</b>
<b>Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>117 517</b>	<b>(171 077)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	105 882	284 649
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	10 459	(7 690)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	233 858	105 882
Денежные средства выбывающей группы	46 616	-

## **2. Информация о компании**

### **2.1. Организационная структура и деятельность**

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

Государственный регистрационный номер: 10277398699

Регистрирующий орган: Государственное учреждение Московская Регистрационная Палата

Дата регистрации 26.09.2002г.

ОГРН 1027739268699.

ИНН 7717127797

КПП 770301001

Основными видами деятельности ЗАО «КРАУС-М» являются сдача в аренду офисных помещений; оказание услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию; оказание услуг по управлению многоквартирным жилым домом.

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

### **2.2. Состав Группы, периметр консолидации**

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2020 в состав Группы входят:

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

Дочернее предприятие АО «Мосмонтажспецстрой» (с долей 100%) консолидируется в составе Группы, при этом активы и обязательства этой дочерней компании отражены по состоянию на 31.12.2020 как активы и обязательства выбывающей группы в связи с заключением предварительного договора продажи компании.

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.

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

### **2.3. Сегментная информация**

#### **2.3.1. Перечень сегментов деятельности**

Группа «КРАУС-М» осуществляет деятельность 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;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Щепкина, д.32;
- Здание по адресу: г.Москва, Обыденский пер., д.1;
- Жилищный комплекс «Рублевский парк» и др.

### 2.3.2. 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. Земельный участок в г.Санкт-Петербург не генерирует самостоятельных денежных потоков и квалифицирован в настоящей консолидированной отчетности как внеоборотный актив, предназначенный для продажи.

### 2.3.3. Основные покупатели

Основными покупателями Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка, без НДС (тыс.руб.)
1	ООО «Группа ОНЕКСИМ» (аренда)	58 965
2	ГКУ "Управление капитального строительства" (аренда)	117 256
3	ООО «Авеню Отель» (аренда)	31 547
4	ООО «УК Полюс» (аренда)	57 528

## 3. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности на основе принципа оценки по справедливой стоимости.

### 3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до целых тысяч.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Группа «КРАУС-М» осуществляло операции, к российскому рублю (по данным ЦБ РФ), представлены ниже:

	31.12.2020	01.01.2020
1 доллар США	73.8757	61,9057
1 евро	90.6824	69,3406

### 3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

- **Квалификация активов и обязательств выбывающей группы и прекращение деятельности**

В 2020 году заключен предварительный договор на продажу дочерней компании АО «Мосмонтажспецстрой». Активы и обязательства дочерней компании представлены в настоящей консолидированной отчетности как *активы и обязательства выбывающей группы (согласно п.8A IFRS 16)* исходя из фактических событий после отчетной даты по продаже дочернего предприятия.

Кроме того, исходя из профессионального суждения руководства Группы, условия по доведению объектов недвижимости до продажного состояния не отличаются от общепринятых при продаже таких активов (или выбывающих групп) и его продажа на дату отчетности является высоковероятной (наличие одобрения сделки по купле-продаже со стороны совета директоров и собрания акционеров; наличие предварительного договора). При этом на отчетную дату существовало ожидание, что продажа будет удовлетворять критериям признания в качестве законченной продажи в течение одного года с даты классификации.

В отношении прекращенной деятельности информация не раскрыта, так как на дату отчетности прекращение деятельности по соответствующему операционному сегменту не наблюдалось.

- **Права аренды и обязательства по аренде (IFRS 16)**

Обязательства по уплате арендных платежей отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным внешним заимствованиям (10%).

Ввиду постоянной корректировки стоимости аренды, для расчета обязательства по уплате арендных платежей использована стоимость арендных платежей, установленная Департаментом земельных ресурсов на 2019 год. Для договоров аренды в отношении прилегающей территории, заключенных на 5 летний срок, учтен опцион на возможную пролонгацию договоров, и установлен максимальный срок аренды на основе заключенных долгосрочных договоров аренды зданий.

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен упрощенный порядок учета аренды без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- **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. Аналогично, стоимость коммунальных услуг, передаваемых покупателям услуг отдельными документами, вычитается из выручки и себестоимости (это относится к управлению жилищным комплексом).

По тем договорам, где коммунальные услуги не перевыставляются арендаторам (покупателям) отдельным документом, и фактически является частью арендной платы, Группа Краус-М

выступает как Принципал. В этом случае возмещаемая арендаторами стоимость коммунальных услуг включена в выручку.

- **Капитальные вложения**

В финансовой отчетности Группы проценты по банковским кредитам учтены как текущие (финансовые) расходы, без капитализации в стоимости квалифицируемых активов. По оценке руководства, у предприятия квалифицируемые активы отсутствуют.

- **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 показателей отчета о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по операционной и инвестиционной деятельности (поступления от покупателей, платежи поставщикам) представляются без 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.

- **Постоянные и временные налоговые разницы**

*Права аренды.* Общество квалифицирует активы в виде прав аренды как постоянные налоговые разницы исходя. По профессиональному суждению руководства, налоговая стоимость актива в виде прав аренды равна балансовой стоимости прав аренды, т.к. экономические выгоды от данного актива не будут подлежать налогообложению, и следовательно налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости (п.7 МСФО (IAS) 12). Таким образом, налоговая разница квалифицирована как постоянная налоговая разница.

### **3.3. 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.

### **3.4. Основные положения учетной политики**

#### **3.4.1. Основные средства**

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

- *Признание и оценка основных средств*

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 в отношении основных средств*

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 основных средств*

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

### **3.4.2. Инвестиционная собственность**

- *Квалификация инвестиционной собственности*

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».

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

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 инвестиционной собственности*

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

### **3.4.3. Аренда**

Общество **отражает** права аренды согласно IFRS 16.

- *Права аренды*

Права аренды земельных участков отражены в составе инвестиционной собственности Группы и отражаются **по справедливой стоимости**, определяемой независимой оценочной компанией (согласно п.34 IFRS 16):

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен **упрощенный порядок учета аренды**, без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- **Обязательства по уплате арендных платежей**

Обязательства по уплате арендных платежей отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным внешним заимствованиям.

Для договоров аренды в отношении прилегающей территории, заключенных на 5 летний срок, учтен опцион на возможную пролонгацию договоров, и установлен максимальный срок аренды на основе заключенных долгосрочных договоров аренды зданий.

- **Инвестиции в аренду**

Исходя из того, что большинство договоров на передачу объектов в аренду заключаются на срок до 1 года, не содержат условий передачи права собственности и условия о продлении аренды на льготных условиях, руководство квалифицирует все такие договоры как договоры *операционной* аренды. Для начисления доходов от аренды применен линейный метод.

Для договоров аренды сроком более одного года используется индивидуальный подход. Профессиональное суждение по вопросу квалификации договоров аренды изложено в **п.3.2 Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок**.

#### **3.4.4. 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 и источники неопределенности оценок**).

#### **3.4.5. Финансовые инструменты**

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

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в долевыми 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.

- **Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости**

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

Безосновательно просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в консолидированной отчетности за минусом резерва сомнительных долгов (см.след.пункт). *Финансовые обязательства*

Группа «КРАУС-М» применяет модель учета по амортизированной стоимости к учету непроизводных финансовых обязательств с отнесением амортизации на прибыль (убыток) отчетного периода.

### **3.4.6. Обесценение финансовых активов**

- *Обесценение долговых финансовых активов*

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 финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива.

- *Обесценение дебиторской задолженности*

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

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

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

### **3.4.7. 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 котироваемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (расчетные показатели).

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

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

- *Справедливая стоимость инвестиционной собственности и внеоборотных активов, предназначенных для продажи*

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

- *Справедливая стоимость долговых финансовых инструментов*

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

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

#### **3.4.8. 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.

#### **3.4.9. Выручка**

- *Поступления от аренды*

Выручка по договорам операционной (краткосрочной, до 1 года) аренды признается в соответствии с IFRS 15 и IFRS 16 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. Выручка по договорам финансовой аренды признается по постоянной внутренней ставке по договору.

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

- *Оказание прочих услуг*

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

#### **3.4.10. Финансовые доходы и расходы**

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

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

#### **3.4.11. Инвестиционные доходы**

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

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

#### **3.4.12. Налог на прибыль**

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

#### **3.4.13. Прибыль на акцию**

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

#### **3.4.14. 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.

Доходы и расходы группируются по их функциональному назначению. Группировка расходов по характеру представляется в пояснительных примечаниях к Отчету.

Создание и корректировка резерва сомнительных долгов по торговой дебиторской задолженности отражается по статье «*коммерческие расходы*», задолженности по инвестиционным активам - по строке «*инвестиционные расходы*».

Расходы по долгосрочной аренде отражаются по строке «*финансовые расходы*».

- *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.

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.

Кредитные линии (овердрафты) квалифицируются как обязательства и отражаются в отчете как денежные потоки по финансовой 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 без учета НДС.

## 4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

### 4.1. Отчет о финансовом положении

#### 4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2020	01.01.2020
Первоначальная стоимость	163 714	144 842
Амортизация накопленная	(132 287)	(121 503)
Незавершенное строительство	31 216	41 729
<b>Итого</b>	<b>62 643</b>	<b>65 068</b>

В составе основных средств – оборудование, используемое для основной деятельности и в административных целях. Помещения, используемые в производственных и административных целях, не выделены в составе основных средств ввиду незначительности доли. Амортизационные отчисления по основным средствам включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

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

#### 4.1.2. Инвестиционная собственность

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

Тыс.руб.	31.12.2020	01.01.2020
Объекты недвижимости (по справедливой стоимости)	5 608 306	5 695 573
Права аренды земельных участков	687 940	625 700
<b>Итого</b>	<b>6 296 246</b>	<b>6 321 273</b>

### Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2020.

Оценщик - ООО «Столичная аудиторская компания», ИНН 7733220264, ОГРН 1157746086915.

Юридический адрес: 125464, Москва, шоссе Пятницкое, дом 16, эт.1 пом.V, ком 15.

Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №180B1B40R4318 от САО «Военно-страховая компания».

Номера отчетов об оценке недвижимости: №186/20-1 от 18.01.2021; №186/20-2 от 18.01.2021; №186/20-3 от 18.01.2021; №186/20-4 от 18.01.2021; №187/20-1 от 18.01.2021; №187/20-2 от 18.01.2021; №187/20-3 от 18.01.2021, № 187/20-4 от 18.01.2021, №187/20-5 от 18.01.2021.

#### Алгоритм определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости недвижимости использованы сравнительный и доходный подход. Итоговая оценка справедливой стоимости определена как средне взвешенный показатель границ интервала, в котором находится полученная справедливая стоимость Объекта оценки на основании определенных подходов.

### Реклассификация, перевод в другие категории активов

В 2020 году инвестиционное имущество дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой» реклассифицировано в состав Активов выбывающей группы отчета о финансовом положении.

### Информация о движении инвестиционной собственности

В отчетном периоде не было движения активов из других категорий.

**Таблица 1 «Движение инвестиционной собственности за отчетный период (по типам активов)»**

тыс. руб.	Здания, сооружения	Установки, машины и оборудован.	Земельные участки	Права аренды	Итого
<i>Справедливая стоимость</i>					
Стоимость на 1 января 2019 года	5 586 176	2 737	447 873	541 649	6 578 435
Переоценка	(515 773)	-	160 902	5 175	(349 696)
Поступления	13 658	-	-	94 422	108 080
Амортизация	-	-	-	(15 546)	(15 546)
Остаток на 31 декабря 2019 года	5 084 061	2 737	608 775	625 700	6 321 273
Стоимость на 1 января 2020 года	5 084 061	2737	608 775	625 700	6 321 273
Переоценка	362 806	-	484 925	64 338	912 069
Поступления	5104	-	-	-	5 104
Амортизация	-	-	-	(2 098)	(2 098)
Выбытие в течение года		(2 098)	(77)	-	(2 175)
Перевод в Активы выбывающей группы	(107 592)	-	(830 335)	-	(937 927)
Остаток на 31 декабря 2020 года	5 344 379	639	263 288	687 940	6 296 246

**Таблица 2 «Движение инвестиционной собственности за отчетный период (по компаниям группы)»**

тыс. руб.	Краус-М	ММСС	Итого
<i>Справедливая стоимость</i>			
Стоимость на 1 января 2019 года	5 577 436	459 350	6 036 786
Постановка прав аренды на баланс	541 649	-	541 649
Переоценка	(350 852)	1 156	(349 696)
Поступления	108 080	-	108 080
Амортизация прав аренды	(15 546)	-	(15 546)
Остаток на 31 декабря 2019 года	5 860 767	460 506	6 321 273
Стоимость на 1 января 2020 года	5 860 767	460 506	6 321 273
Поступления	5 104		5 104
Выбытие в течение года	(2175)		(2 175)
Переоценка	434 148	477 921	912 069
Амортизация	(2 098)		(2 098)
Перевод в Активы выбывающей группы	-	(937 927)	(937 927)

Остаток на 31 декабря 2020 года	6296246	0	6 296 246
---------------------------------	---------	---	-----------

#### Информация о правах аренды

С 01.01.2019 (в рамках первого применения IFRS 16 «Аренда») на балансе Группы отражены права аренды земельных участков под зданиями по адресу г.Москва, ул.Тверская д.13/1 и ул.Тверская д.15/1 (по справедливой стоимости).

В 2020 году осуществлена переоценка (до справедливой стоимости) прав аренды земельных участков под зданиями по адресу г.Москва, ул.Тверская д.13/1 и ул.Тверская д.15/1. Справедливая стоимость прав аренды по состоянию на 31.12.2020 составляет:

- Земля под зданием по адресу: г.Москва, Тверская 13 – **397 785 тыс.руб.**
- Земля под зданием по адресу: г.Москва, Тверская 15\1 – **199 929 тыс.руб.**

Права аренды прилегающих к зданиям земельных участков (вокруг зданий) отражены по приведенной стоимости предполагаемых аннуитетных платежей за минусом амортизации права за 2019-2020гг., стоимость - **90 226 тыс.руб.**

Общая переоцененная стоимость прав аренды составляет:

- на 31.12.2020 – 687 940 тыс.руб.
- на 31.12.2019 - 625 700 тыс.руб.

Право аренды земельного участка и нежилых зданий по адресу: г. Москва, поселок Рублево, общей площадью 100 910 кв.м, учитывается по упрощенной схеме, т.е. без отражения в составе активов, ввиду короткого срока аренды (менее 1 года).

#### 4.1.3. Гудвилл

По состоянию на 31.12.2019 в отчете о финансовом положении отражен гудвилл, рассчитанный при приобретении бизнеса компании АО «Мосмонтажспецстрой»,

По состоянию на 31.12.2020 Гудвилл АО «Мосмонтажспецстрой», а также другие активы и обязательства дочерней компании, классифицированы в составе активов и обязательств выбывающей группы.

#### 4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

##### Долгосрочные

тыс. руб.

	<u>31.12.2020</u>	<u>01.01.2020</u>
Депозитные вклады в валюте	22 015	18 448
Займы физическим лицам	-	2 494
<b>Итого</b>	<b>22 015</b>	<b>20 942</b>

##### Краткосрочные

тыс. руб.

	<u>31.12.2020</u>	<u>01.01.2020</u>
Депозитные вклады в рублях	-	280 000
Займы	32 500	170
Права требования	82	-
<b>Итого</b>	<b>32 582</b>	<b>280 170</b>

Процентные ставки соответствуют рыночным.

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

#### 4.1.5. Активы выбывающей группы

В отчете о финансовом положении Группы «КРАУС-М» отражены активы выбывающей дочерней компании АО «Мосмонтажспецстрой» (см.:п.4.5 *События после отчетной даты*):

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Инвестиционная недвижимость (по справедливой стоимости)	937 927	-
Гудвилл	181 195	-
Запасы	18 135	-
Дебиторская задолженность	2 427	-
Денежные средства	48 441	-
<b>Итого</b>	<b>1 188 125</b>	<b>-</b>

#### Инвестиционная недвижимость выбывающей группы

Перед квалификацией в качестве активов выбывающей группы инвестиционная недвижимость дочернего предприятия переоценена до справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы «Краус-М».

Земельный участок в г. Москва, 3-й Обыденский пер, вл.1, стр.1-3,5 оценен на 19.12.2020 независимым оценщиком, ООО «Интерком-Аудит», отчет №2597 (ОК) от 19.12.2020.

Здание по адресу: г. Москва, 3-й Обыденский пер, д.1, стр.1-3,5, оценено на 31.12.2019г. , независимой оценочной компанией ООО «Столичная аудиторская компания», отчет 190/20 от 18.01.2021.

#### Гудвилл

Гудвилл отражен без обесценения. Тест на обесценение показал отсутствие признаков обесценения выбывающей группы как ЕГДС. Выводы об отсутствии обесценения сделаны руководством на основе рыночной стоимости продаваемой дочерней компании, зафиксированной в договоре купли-продажи (см.п.4.5. *События после отчетной даты*).

#### Прочие активы выбывающей группы

Прочие активы оценены по балансовой стоимости, так как из возмещаемая стоимость соответствует балансовой. Запасы включают остатки по незавершенному производству и «входящий» НДС по приобретенным услугам.

#### 4.1.6. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Земельный участок	151 956	151 956
Нежилые помещения и проч.	18 408	54 535
<b>Итого</b>	<b>170 363</b>	<b>206 491</b>

#### Земельный участок

В составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, числится земельный участок по адресу: Россия г.Санкт-Петербург, Петергофский район, Марьино,. Руководством ведется активный поиск покупателя, и актив готов к немедленной продаже.

Срок продажи объекта увеличен. Причиной задержки является появление новых обстоятельств, событий или обстоятельств, не контролируемых организацией, в том числе чрезвычайного характера (пандемия 2020 года), и существует достаточное подтверждение того, что план по продаже актива (или выбывающей группы) остается в силе. Продолжается активный поиск покупателя.

*Информация об оценке*

Справедливая стоимость земельного участка определена независимой оценочной компанией по состоянию на 31 декабря 2019 года. Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания». Номер отчета об оценке: №157/19 от 17.01.2020.

В 2020 году, с целью тестирования на обесценение, произведена независимая оценка рыночной стоимости земельного участка (Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания»). В результате сопоставления балансовой и текущей рыночной стоимости признаков обесценения не выявлено,

**Нежилые помещения и проч.**

Прочие объекты недвижимости, приобретены с целью перепродажи и отражены по стоимости приобретения. По оценке руководства, указанные объекты будут реализованы в 2021 году.

**4.1.7. Запасы**

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Материалы, МБП	5 166	4 078
Незавершенное производство	-	11 508
<b>Итого</b>	<b>5 166</b>	<b>15 586</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 данных активов (см. **Пояснение Отклонения от требований отдельных стандартов**).

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

Тыс.руб.	31.12.2020	01.01.2020
Торговая дебиторская задолженность покупателей	70 676	49 607
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(5 656)	(1 223)
Задолженность за коммунальные услуги	31 402	42 483
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(20 336)	(23 566)
Авансы выданные (без НДС)	17 746	16 645
Расчеты по претензиям	721	-
Расчеты с внебюджетными фондами	947	143
Прочие дебиторы 76 и 71	23 619	15 549
НДС по приобретенным ценностям	79	1 811
<b>Итого</b>	<b>119 199</b>	<b>101 850</b>

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

Наименование контрагента	31.12.2020	01.01.2020
Жильцы ЖК «Рублево»	(20 336)	(23 552)
Другие	(5 656)	(1 237)
<b>Итого</b>	<b>(25 992)</b>	<b>(24 789)</b>

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

#### 4.1.9. Денежные средства

Денежные средства в отчете о финансовом положении Группы «КРАУС-М» включают:

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
касса	9	8
расчетные счета	179 737	42 748
валютные счета	7 496	63 026
аккредитив	-	-
<b>Итого</b>	<b>187 242</b>	<b>105 881</b>

Краткосрочные депозиты отражены в составе финансовых вложений.

#### 4.1.10. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	941 416	937 798
<b>Итого</b>	<b>941 416</b>	<b>937 798</b>

Краткосрочная часть обязательств по облигационному займу отражена в строке «Краткосрочные заемные средства» отчета о финансовом положении.

##### Описание займа

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).

Обязательство по облигациям перед расчетным депозитарием отражено в отчетности по приведенной стоимости.

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

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

#### 4.1.11. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Обязательства по договорам аренды	160 684	173 233
<b>Итого</b>	<b>160 684</b>	<b>173 233</b>

#### Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Обязательства по договорам аренды	18 325	19 702
<b>Итого</b>	<b>18 325</b>	<b>19 702</b>

Обязательства по аренде отражаются с применением IFRS 16 «Аренда». Согласно IFRS 16 обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки (ставки привлечения Группой внешних заимствований, 10%).

Представлены обязательствами по 6 (шести) договорам долгосрочной аренды земельных участков по адресу г.Москва ул.Тверская. Краткосрочное обязательство – сумма к погашению в 2021г.

#### 4.1.12. Обязательства выбывающей группы

Включает обязательства дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой».

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Отложенные налоговые обязательства	169 173	-
Торговая кредиторская задолженность	690	-
Оценочные обязательства краткосрочные	190	-
Обязательства по уплате налогов и сборов	3 955	-
<b>Итого</b>	<b>174 008</b>	<b>-</b>

О представлении информации об обязательствах выбывающей группы См. п.3.2 «Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок» настоящей финансовой отчетности.

#### 4.1.13. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Включает краткосрочное обязательство (с погашением в течение 6 мес) по купонному доходу по облигационному займу, размещенному на ММВБ.

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Обязательства по выплате купонного дохода по облигационному займу	49 860	49 860
<b>Итого</b>	<b>49 860</b>	<b>49 860</b>

#### 4.1.14. Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)

Тыс.руб	31.12.2020	01.01.2020
Торговая кредиторская задолженность	5 503	139 151
Авансы полученные	35 251	29 903
Прочая кредиторская задолженность	1 955	5 252
<b>Итого</b>	<b>42 709</b>	<b>174 306</b>

**4.1.15. Задолженность по прочим налогам**

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Налог на добавленную стоимость	23675	20427
Налог на имущество	21620	21526
Земельный налог	1974	3291
Прочие	553	605
<b>Итого</b>	<b>47 822</b>	<b>45 849</b>

**4.1.16. Краткосрочные оценочные обязательства**

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Резерв по отпускам сотрудников	7 155	6 757

**4.1.17. Отложенные налоговые активы и обязательства**

тыс. руб.	31.12.2020	01.01.2020
Отложенные налоговые активы	100 348	103 134
Отложенные налоговые обязательства	(948 576)	(931 807)

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2020 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности (без учета ОНО выходящей дочерней компании)	(947 249)	-
Обязательство по облигациям	(2 512)	-
Обязательство по аренде	-	35 802
Оценочные обязательства (без учета ОНО выходящей дочерней компании)	(35)	-
Налоговый убыток	-	64 483
<b>Итого</b>	<b>(949 796)</b>	<b>100 285</b>

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 приняты 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.

Изменение отложенных налоговых активов связано с частичным признанием отложенного налогового убытка в отчетном периоде.

Как постоянные разницы квалифицированы операции по первоначальному признанию активов при консолидации, это гудвилл. Также как постоянная разница квалифицировано право аренды, поставленное на баланс в соответствии с IFRS 16 «Аренда».

*Обоснование временных налоговых разниц и возможности восстановления налоговых разниц в будущем:*

- Корректировка первоначальной стоимости активов при переходе на МСФО не отражается в налоговом учете. Дополнительные расходы по амортизации по правилам МСФО не будут приняты в целях налогообложения в будущих периодах.
- Расходы по амортизации инвестиционной недвижимости по правилам МСФО не начисляются, но принимаются в целях налогообложения.
- По правилам МСФО начисление купонного дохода осуществляется по эффективной ставке, в то время как для целей налогообложения используется договорная ставка.
- В налоговом учете расходы по аренде принимаются согласно данным первичных документов, выставляемых арендодателем. Для МСФО начисление расходов по аренде осуществляется по эффективной ставке на остаток обязательства.
- Налоговый убыток будет принят в уменьшение налога на прибыль будущих периодов.

#### 4.1.18. Акционерный капитал

*Акционерный капитал*

По состоянию на **31.12.2020** количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2020
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

#### 4.1.19. Нераспределенная прибыль

В текущем отчетном периоде не осуществлялось распределение прибыли, дивиденды акционерам ЗАО «КРАУС-М» не объявлялись и не выплачивались.

Информация о формировании убытка в отчетном периоде изложена в Пояснении «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода».

## 4.2. Отчет о совокупном доходе

### 4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	2020	2019
Сдача в аренду помещений в г.Москве	424 864	479 651
Управление эксплуатацией жилого комплекса	52 077	97 668
Прочие услуги	199 762	44 944
<b>Итого</b>	<b>676 703</b>	<b>622 263</b>

\*-В выручку не включены коммунальные услуги, отдельно перевыставляемые арендаторам и собственникам жилого фонда.

#### 4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2020	2019
Оплата труда и страховые взносы	(137 330)	(120 656)
Субаренда недвижимого имущества	(9 153)	(9 153)
Охрана	(39 523)	(56 706)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(30 257)	(36 481)
Амортизация активов	(10 381)	(6 319)
Амортизация прав аренды	(2 098)	(15 546)
Ремонт основных средств	(25 394)	(32 228)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(69 418)	(17 854)
Уборка территории и вывоз мусора	(16 972)	(14 546)
Прочие производственные расходы	(24 299)	(24 945)
<b>Итого</b>	<b>(364 826)</b>	<b>(334 433)</b>

#### 4.2.3. Коммерческие расходы

В составе коммерческих расходов учтены следующие виды доходов (расходов):

тыс.руб.	2020	2019
Восстановление (формирование) резерва сомнительной дебиторской задолженности	3 240	1 794
<b>Итого</b>	<b>3 240</b>	<b>1 794</b>

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

#### 4.2.4. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2020	2019
Оплата труда и страховые взносы	(93 671)	(84 274)
Аудит, консалтинг	(5 650)	(6 869)
Амортизация активов	(218)	(157)
налог на землю	(13 311)	(12 969)
Налог на имущество	(93 597)	(86 151)
Прочие управленческие расходы	(5 677)	(6 577)
<b>Итого</b>	<b>(212 124)</b>	<b>(196 997)</b>

#### 4.2.5. Переоценка инвестиционной собственности

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Переоценка недвижимости	370 309	(349 696)
Переоценка внеоборотных активов выбывающей группы	477 422	-
Переоценка прав аренды земельных участков	64 338	-
<b>Итого</b>	<b><u>912 069</u></b>	<b><u>(349 696)</u></b>

Переоценка инвестиционной собственности осуществлена с привлечением независимых оценочных компаний, работающих в регионе г.Москва и г.Санкт-Петербург.

Оценка объектов недвижимости выбывающей группы (АО «Мосмонтажспецстрой») отражена в соответствии с учетной политикой по учету инвестиционной собственности, т.е. по справедливой стоимости, с отражением результата переоценки на финансовый результат от текущей деятельности.

#### 4.2.6. Переоценка внеоборотных активов, предназначенных для продажи

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Земельный участок, г.Санкт-Петербург	-	(418 644)

В 2020 году участок не переоценивался до справедливой стоимости, поскольку она превышает его балансовую стоимость.

В 2020 году выполнено тестирование объекта на обесценение, путем сопоставление с результатами оценки рыночной стоимости объекта. Признаков обесценения не выявлено.

#### 4.2.7. Инвестиционные доходы

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Проценты по долговым финансовым активам	8 131	6 725
<b>Итого</b>	<b><u>8 131</u></b>	<b><u>6 725</u></b>

#### 4.2.8. Финансовые доходы

тыс.руб.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Курсовые разницы	36 021	5 583
Доход от раскручивания дисконта и предоставления финансирования	1 297	0
<b>Итого</b>	<b><u>37 318</u></b>	<b><u>5 583</u></b>

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

#### 4.2.9. Финансовые расходы

тыс.руб.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Курсовые разницы	(19 719)	(16 097)

Расходы по долгосрочной аренде	(17 591)	(21 890)
Корректировка обязательства по аренде	13 192	-
Купонный доход по полученному облигационному займу	(101 106)	(99 994)
<b>Итого</b>	<b>(125 224)</b>	<b>(137 981)</b>

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

Финансовые расходы по долгосрочной аренде относятся к шести основным договорам аренды земли (г.Москва, ул.Тверская) и рассчитаны как произведение приведенного обязательства на постоянную процентную ставку. В 2020 году выполнена корректировка приведенной стоимости долгосрочного обязательства по аренде исходя из стоимости, установленной Департаментом земельных ресурсов на 2020 год. Корректировка обязательства и начисленные финансовые расходы по аренде отражены в составе финансовых расходов свернуто.

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

#### 4.2.10. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	2020	2019
Текущий налог на прибыль за год	(2 762)	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	(184 373)	143 077
Изменение отложенных налоговых активов	(1 858)	98 618
Прочее	(1 009)	-
<b>Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль</b>	<b>(190 002)</b>	<b>241 695</b>

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

#### 4.2.11. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 2020 год прибыльный 724 091 тыс.руб., в том числе включая:

- Прибыль от операционной деятельности 63 014 тыс.руб.,
- Прибыль от переоценки инвестиционной собственности 912 069 тыс.руб.,
- убыток от осуществления финансовых расходов по заемным и арендным обязательствам в сумме (125 224) тыс.руб.

Финансовый результат за 2019 год отрицательный (123 489) тыс.руб. и включает:

- прибыль по основной деятельности 234 775 тыс.руб.;
- доход от признания прав аренды и обязательств по аренде на общую сумму 440 938 тыс.руб.
- убыток от переоценки недвижимого имущества (инвестиционной собственности и внеоборотных активов, предназначенных для продажи) в сумме (768 340 тыс.руб.).

#### **4.2.12. Прибыль на акцию**

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на **31.12.2020** рассчитан на основе чистого убытка, причитающегося держателям обыкновенных акций, в размере 724 091 тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$724\,091 \text{ тыс.руб.} / 672\,010\,000 = 107,75 \text{ коп./акцию.}$

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

### **4.3. Финансовые и хозяйственные риски**

#### **4.3.1. 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.

#### **4.3.2. 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.

Депозиты в кредитных организациях являются финансовыми активами с наименьшим кредитным риском.

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

Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, 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)	
	31.12.2020	01.01.2020
Депозитные счета	22 097	298 448
Займы	32 500	2 494
Авансы выданные (без НДС)	17 746	16 645
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	11 066	18 917
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	65 020	48 383
Прочая дебиторская задолженность	24 965	15 549
Предоплата по налогу на прибыль	9 814	14 133
Предоплата по прочим налогам и сборам	401	401
<b>Итого</b>	<b>183 609</b>	<b>414 970</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 услуги по управлению жилым фондом носит текущий характер.

### Рыночные риски

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

Рыночный риск включает:

- *ценовой риск* - фондовый риск (риск снижения стоимости ценных бумаг) и товарный риск (риск изменения цен товаров);
- *валютный риск* - риск возникновения потерь, связанных с неблагоприятным изменением курсов иностранных валют и драгоценных металлов по открытым позициям в иностранных валютах и драгоценных металлах;
- *процентный риск* - риск возможных потерь в результате неблагоприятного изменения процентных ставок по активам, пассивам и внебалансовым инструментам банка.

### Оценка процентного риска

Максимальный уровень процентного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31.12.2020	01.01.2020
Депозитные счета	22 097	298 448
Займы	32 500	2 494
<b>Итого</b>	<b>59 754</b>	<b>300 942</b>

**Риск изменения процентной ставки**

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

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

**Оценка риска изменения процентной ставки**

тыс. руб	Балансовая стоимость	
	31.12.2020	01.01.2020
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(941 416)	(940 083)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(49 860)	(49 860)
<b>Итого</b>	<b>(991 276)</b>	<b>(989 943)</b>

**Риск управления капиталом**

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

**4.4. Сделки между связанными сторонами**

**4.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы**

По состоянию на 01.01.2020 и по состоянию на 31.12.2020 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

**4.4.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы**

Основной управленческий персонал:

- Генеральный директор – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
- Председатель совета директоров - Мыскин Игорь Владимирович - (с 01.01.2020 по 31.12.2020);
- Член совета директоров – Рисухина Марина Вилорьевна (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
- Член совета директоров – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
- Член совета директоров – Филиппов Павел Александрович (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
- Член совета директоров – Кононов Андрей Николаевич (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
- Прохоров Михаил Дмитриевич владеет 0,0015 % голосующих акций общества;

Полный перечень аффилированных лиц Группы «Краус-М» представлен в **Приложении 1** к настоящей консолидированной отчетности.

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

Табл. Операции с аффилированными лицами в 2020 г.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2020год	2019 год	2018 год
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	58965	100667	102415
	ООО «Фан Дженерайшн»	25056	28454	24587
	АО «Рублево»	1915	4715	12486
	ООО «Ё-АВТО»	818	2889	2702
	ООО «Рекур»	3515	1238	102
	Разумов Дмитрий Валерьевич	200	200	197
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	1762	7335	7413
	ПАО «КВАДРА»	6185	6238	6292
	УК «Интергео»	22604	20455	10017
Покупка продукции, работ, услуг	АО «Рублево»	-	131482	82261

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	620	620	596
	ООО «Фан Дженерайшн»	2 094	4 557	898
	ООО «Ё-АВТО»	-	-	-
	Разумов Дмитрий Валерьевич	-	20	58
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	-	729	729
	УК «Интергео»	2 940	105	-
	ООО «Рекур»	362	341	20
<b>Кредиторская задолженность</b>	ООО «Фан Дженерайшн»	3 615	-	1620
Краткосрочная кредиторская задолженность	ООО «Ё-АВТО»	63	289	262
	ООО «Рекур»	10	-	20
	АО «Рублево»	-	131 033	52 787

