



# 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Закрытого акционерного общества  
«КРАУС-М»  
за 2020 год**

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

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699, 123104, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, строение 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за январь - декабрь 2020 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета о целевом использовании средств за январь - декабрь 2020 года, отчета об изменениях капитала за январь - декабрь 2020 года, отчета о движении денежных средств за январь - декабрь 2020 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год и пояснений к бухгалтерской отчетности за 2020 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «КРАУС-М» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **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 бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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 4.3 пояснений к бухгалтерской 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

### **Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (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 бухгалтерской (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:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 оценочных значений, 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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№ 03-000108 от 01.02.2012 г.)

Аверков В.Н.

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



Шацко 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

«10» марта 2021 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <u>Закрытое акционерное общество "КРАУС-М"</u>	по ОКПО	31	12	2020
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	58023951		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	7717127797		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес) <u>123104, Москва г, Тверской б-р, д. № 13, стр. 1</u>		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "Столичная Аудиторская Компания"</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7811364280		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1079847048181		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	2
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.2	Основные средства	1150	908 529	907 273	1 068 732
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 098 789	1 097 716	1 101 955
	в том числе:				
2.31	Паи	11701	1 076 774	1 076 774	1 076 774
	Отложенные налоговые активы	1180	74 368	59 869	39 227
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 081 685	2 154 858	2 209 916
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
2.4	Запасы	1210	23 575	58 614	60 410
	в том числе:				
	Материалы	12101	5 167	4 078	4 612
	Товары	12102	18 408	54 535	55 798
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
2.51	Дебиторская задолженность	1230	127 280	108 049	124 272
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	17 659	15 805	13 386
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	65 807	48 383	39 165
	Расчеты по налогам и сборам	12303	9 395	9 394	12 223
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	22 403	15 548	11 732

	Расчеты по лицевым счетам с жильцами		11 066	18 917	47 510
2.32	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	32 582	170	20
2.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	187 045	299 961	189 671
	Прочие оборотные активы	1260	1 425	1 441	688
	Итого по разделу II	1200	371 907	468 235	375 061
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 453 592	2 623 093	2 584 977

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	672 010	672 010	672 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
2.8	Резервный капитал	1360	21 556	21 556	21 556
2.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	652 784	700 807	788 778
	Итого по разделу III	1300	1 346 350	1 394 373	1 482 344
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
2.10	Заемные средства	1410	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 337	5 141	2 409
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 005 337	1 005 141	1 002 409
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	3 835	3 287	3 013
2.52	Кредиторская задолженность	1520	90 893	214 935	91 368
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 503	138 973	57 038
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	35 251	29 903	7 932
	Расчеты по налогам и сборам	15203	46 923	40 817	13 894
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	3 215	5 242	1 727
	Доходы будущих периодов	1530	155	161	173
	Оценочные обязательства	1540	7 021	5 197	5 670
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	101 905	223 580	100 224
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 453 592	2 623 093	2 584 977



Попов Владимир  
Александрович  
(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	<b>Закрытое акционерное общество "КРАУС-М"</b>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКВЭД 2	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	58023951		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7717127797		
			68.20.2		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
3.1	Выручка	2110	569 191	588 590
	в том числе:			
	Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества		435 349	441 920
	Управление эксплуатацией жилого комплекса		80 502	97 668
3.2	Себестоимость продаж	2120	(436 112)	(461 115)
	в том числе:			
	Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества		329 276	(338 123)
	Управление эксплуатацией жилого комплекса		78 325	(94 870)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	133 079	127 475
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3.3	Управленческие расходы	2220	(91 563)	(80 203)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 516	47 272
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
	связанные с участием в других организациях	23101	-	-
	Проценты к получению	2320	8 916	7 651
	Проценты к уплате	2330	(100 268)	(99 994)
3.41	Прочие доходы	2340	151 997	126 058
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	2 560	2
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	84 528	111 799
	Доходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23403	23 754	1 617
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23404	5 782	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23405	4 244	8 858
	Курсовые разницы	23406	10 200	1 608
3.42	Прочие расходы	2350	(164 486)	(186 869)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(75)	(1)
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(45 698)	(81 014)
	Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23503	(91)	(20)
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23504	(7 483)	(7 064)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(62 325)	(105 862)
	Налог на прибыль	2410	14 302	17 911

	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	14 302	17 911
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(48 023)	(87 971)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(48 023)	(87 971)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Полов Владимир  
Александрович

(расшифровка подписи)



**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация	<b>Закрытое акционерное общество "КРАУС-М"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710003</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (год, месяц, число)	<b>2020</b>	<b>12</b>	<b>31</b>
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</b>	по ОКПО	<b>58023951</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	ИНН	<b>7717127797</b>		
Единица измерения:	<b>в тыс. рублей</b>	по ОКВЭД 2	<b>68.20.2</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

**Попов Владимир  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

Коды		
0710004		
31	12	2020
58023951		
7717127797		
68.20.2		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "КРАУС-М"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической Аренда и управление собственным или арендованным

деятельности нежилым недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные Частная собственность  
общества

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	672 010	-	-	21 556	788 778	1 482 344
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(87 971)	(87 971)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(87 971)	(87 971)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразделенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	672 010	-	-	21 556	700 807	1 394 373
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3320	-	-	-	-	(48 023)	(48 023)
убыток	3321	X	X	X	X	(48 023)	(48 023)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	672 010	-	-	21 556	652 784	1 346 350

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	1 482 344	(87 971)	-	1 394 373
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	1 482 344	(87 971)	-	1 394 373
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	788 778	(87 971)	-	700 807
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	788 778	(87 971)	-	700 807
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 346 505	1 394 533	1 482 517

Руководитель

(подпись)

Полов Владимир  
Александрович  
(расшифровка подписи)

4 марта 2021 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "КРАУС-М"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
58023951		
7717127797		
68.20.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	692 622	750 400
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	637 113	713 041
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	55 509	37 359
Платежи - всего	4120	(781 222)	(627 354)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(326 599)	(245 550)
в связи с оплатой труда работников	4122	(219 768)	(201 749)
процентов по долговым обязательствам	4123	(99 720)	(99 720)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(135 135)	(80 335)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(88 600)	123 048
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	19 351	4 102
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	2 134	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 569	4 102
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	14 648	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(43 667)	(16 858)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(11 167)	(16 858)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(32 500)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(24 316)	(12 756)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(112 916)	110 290
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	299 961	189 671
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	187 045	299 961
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Полов Владимир  
Александрович  
(расшифровка подписи)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	убыток от обесценения	Пересчета		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	49	(49)	-	4	-	-	-	-	45	(45)
	5110	за 2019г.	49	(47)	-	-	(2)	-	-	-	49	(49)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2020г.	49	(49)	-	4	-	-	-	-	45	(45)
	5111	за 2019г.	49	(47)	-	-	(2)	-	-	-	49	(49)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5120	-
В том числе:	5121	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020г.	10 513	12 413	(174)	22 752	-
	5250	за 2019г.	2 802	32 893	(590)	(24 592)	10 513
в том числе:	5241	за 2020г.	166	936	-	(1 102)	-
	5251	за 2019г.	-	166	-	-	166
С-ма внутреннего противопожарного водопровода (ул. Щелкина, д. 32, стр. 1)	5242	за 2020г.	5 295	1 831	-	(7 127)	-
	5252	за 2019г.	-	5 295	-	-	5 295
Лифт пассажирский Gen2 с машинным отделением	5243	за 2020г.	1 427	256	-	(1 683)	-
	5253	за 2019г.	-	1 427	-	-	1 427
Автоматизированная парковочная система	5244	за 2020г.	3 625	-	-	(3 625)	-
	5254	за 2019г.	-	3 625	-	-	3 625

## 2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2019г.	
		на начало года	на конец года
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	323	143
	5261	58	-
в том числе:	5262	117	-
	5263	148	-
Система пожарной сигнализации и оповещения людей при пожаре (ТБ, 13/1, 1-й этаж, корп. Д)	5264	-	15
ИСТСБ по объекту Тверской б-р, д. 13, стр.1 (корп. В, С, Д)	5265	-	30
Система пожарной сигнализации (ТБ, 13/1, корп. С)	5266	-	96
Система внутреннего электроснабжения здания по адресу: ул. Сретенка, д. 11	5270	-	-
Система слаботочных и электрических кабельных сетей (СМ-ЗКС) (ул. Щелкина, д. 32, стр. 1)	5271	-	-
Волоконно-оптическая линия связи (ВОЛС) по адресу: ТБ, д. 13, стр. 1		-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего		-	-
в том числе:		-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5290	714 065	797 800	868 732
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5291	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5292	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5293	2 908 413	2 821 903	2 814 616
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
			первоначальная стоимость	накопленная корректура		первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	1 097 716	-	7 617	(6 544)	-	-	-	1 098 789	-
	5311	за 2019г.	1 101 955	-	1 189	(5 428)	-	-	-	1 097 716	-
в том числе:											
ДЕПОЗИТ	5302	за 2020г.	18 448	-	7 617	(4 050)	-	-	-	22 015	-
	5312	за 2019г.	20 702	-	1 189	(3 443)	-	-	-	18 448	-
ПАИ и АЮЦИИ	5303	за 2020г.	1 076 774	-	-	-	-	-	-	1 076 774	-
	5313	за 2019г.	1 076 774	-	-	-	-	-	-	1 076 774	-
Предоставленные займы	5304	за 2020г.	2 494	-	-	(2 494)	-	-	-	-	-
	5314	за 2019г.	4 479	-	-	(1 995)	-	-	-	2 494	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020г.	280 170	-	282 503	(530 091)	-	-	-	32 582	-
	5315	за 2019г.	20	-	280 170	(20)	-	-	-	280 170	-
в том числе:											
Договор цессии	5306	за 2020г.	170	-	3	(91)	-	-	-	82	-
	5316	за 2019г.	20	-	170	(20)	-	-	-	170	-
Депозит	5307	за 2020г.	280 000	-	250 000	(530 000)	-	-	-	-	-
	5317	за 2019г.	-	-	280 000	-	-	-	-	280 000	-
Предоставленные займы	5308	за 2020г.	-	-	32 500	-	-	-	-	32 500	-
	5318	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2020г.	1 377 886	-	290 120	(536 635)	-	-	-	1 131 371	-
	5310	за 2019г.	1 101 975	-	281 359	(5 448)	-	-	-	1 377 886	-





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период		списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской и кредиторской задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	выбыло					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
кредиты	5582	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5583	за 2020г.	1 000 000	-	-	-	-	-	-	1 000 000
	5573	за 2019г.	1 000 000	-	-	-	-	-	-	1 000 000
прочая	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2020г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020г.	218 222	44 940	100 264	(267 664)	(54)	-	-	94 728
	5580	за 2019г.	94 381	153 097	99 994	(129 237)	(13)	-	-	218 222
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020г.	138 973	2 269	15	(135 753)	(1)	-	-	5 503
	5581	за 2019г.	57 038	90 658	-	(8 720)	(3)	-	-	138 973
авансы полученные	5562	за 2020г.	29 903	35 137	-	(29 736)	(53)	-	-	35 201
	5582	за 2019г.	7 932	28 720	-	(6 739)	(10)	-	-	29 903
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020г.	40 817	7 104	1	(999)	-	-	-	46 923
	5583	за 2019г.	13 694	33 719	-	(6 796)	-	-	-	40 817
кредиты	5564	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020г.	3 287	-	100 268	(99 720)	-	-	-	3 835
	5585	за 2019г.	3 013	99 894	99 894	(99 720)	-	-	-	3 287
прочая	5566	за 2020г.	5 242	430	-	(2 456)	-	-	-	3 216
	5586	за 2019г.	12 504	-	-	(7 262)	-	-	-	5 242
	5567	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2020г.	218 222	44 940	100 264	(267 664)	(54)	-	-	94 728
	5570	за 2019г.	94 381	153 097	99 994	(129 237)	(13)	-	-	218 222

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	17 135	27 594
Расходы на оплату труда	5620	171 677	146 817
Отчисления на социальные нужды	5630	47 573	41 527
Амортизация	5640	99 847	100 523
Прочие затраты	5650	191 443	224 867
Итого по элементам	5660	527 675	541 316
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	36 127	1 262
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	563 802	542 580

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая факти-ческую себестоимость товаров

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	5 197	15 060	(12 843)	(393)	7 021
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе				
5801				
Выданные - всего	5810	6 584	8 340	12 171
в том числе:				
5811				

Руководитель

Полбе Владимир  
Александрович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)



4 марта 2021 г.

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«КРАУС-М»**

**Пояснения**

**к бухгалтерской отчетности ЗАО «КРАУС-М»**

**за 2020 год**

**г. Москва**

## 1. Общие сведения и структура общества

**Полное наименование общества** – Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»

**Сокращенное наименование:** ЗАО «КРАУС-М»

**ИНН 7717127797 КПП 770301001**

**Организационно-правовая форма** – Закрытое акционерное общество.

**Юридический адрес** – 123104, Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1

**Почтовый адрес** – 123104, Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1

**телефон/факс** (495) 787-11-10

**Государственная регистрация:** ОГРН 1027739268699, дата регистрации 26.09.2002г.

Регистрирующий орган: Государственное учреждение Московская Регистрационная Палата

**Величина уставного капитала** – 672 010 000 рублей (672 010 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 один руб.), акции полностью оплачены.

Бухгалтерская отчетность ЗАО «КРАУС-М» за 2020 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета согласно Федеральному закону от 06.12.2014 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете". Формы бухгалтерской отчетности Компании за 2019 год сформированы на основе форм, приведенных в приложении к Приказу Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», с учетом изменений, установленных приказом Минфина России №154н от 06.04.2015г.

Основными видами деятельности компании являются сдача в аренду помещений, имущества, услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию, управление в многоквартирном жилом доме и другие.

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Попов Владимир Александрович

Совет директоров Общества состоит из 5 человек, в него входят следующие лица:

- 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.)

Контрольные органы – ревизионная комиссия в составе:

- Морозова Светлана Викторовна
- Филиппенко Александра Константиновна
- Шаршова Наталья Валентиновна

**Структура общества:***Информация о наличии обособленного подразделения.*

<b>Наименование обособленного подразделения</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Основной вид деятельности</b>
Обособленное подразделение	143402, Красногорский р-н, п/о «Красногорск-4» 65 км МКАД ЖОК «Рублево»	Управление в ЖОК «Рублево»

Обособленное подразделение не имеет финансовую самостоятельность и не выделено на отдельный баланс.

Численность сотрудников общества:

<b>Численность</b>	<b>На 31.12.2020</b>	<b>На 31.12.2019</b>	<b>На 31.12.2018</b>
Среднесписочная	166	168	172

Осуществляемые Обществом лицензируемые виды деятельности:

<b>Вид деятельности</b>	<b>Серия и номер лицензии</b>	<b>Срок действия лицензии</b>
услуги местной телефонной связи, за исключением услуг местной телефонной связи с использованием таксофонов и средств коллективного доступа	149309	01.11.2021
телематические услуги связи	149310	01.11.2021
услуги связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации	149311	01.11.2021
услуги связи для целей кабельного вещания	152581	21.02.2022
услуги связи по предоставлению каналов связи	152582	21.02.2022
На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	077000213	бессрочная
На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	972	бессрочная

## 2. Пояснения к бухгалтерскому балансу

### 2.1. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях.

Нематериальных активов, приобретенных не за денежные средства нет.

Переоценка и обесценение нематериальных активов не проводилась.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным методом.

### 2.2. Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01).

В соответствии с Учетной политикой, утвержденной приказом руководителя общества от 14.05.2015г. № 24, активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете в составе материально-производственных запасов. Такие расходы списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию. Контроль за их учетом не ведется на забалансовом учете.

Объекты основных средств, приобретенные за плату, принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости, равной сумме расходов на их приобретение и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Переоценка основных средств не проводится.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным методом.

Принятые организацией сроки полезного использования основных средств:

№	Группа основных средств	Срок полезного использования
1	Здания и сооружения	от 30 лет
2	Машины и оборудование	от 3 до 15 лет
3	Транспортные средства	от 3 до 5 лет
4	Прочие	от 2 до 25 лет

## Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Пересценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2020г	2 351 027	(1 364 267)	22 899	(3 451)	2 168	(99 848)	-	-	2 370 476	(1 461 947)
	за 2019г	2 330 196	(1 264 266)	24 582	(3 761)	520	(100 521)	-	-	2 351 027	(1 364 267)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2020г	128 798	(125 062)	9 372	(804)	804	(3 099)	-	-	137 366	(127 357)
	за 2019г	128 051	(122 120)	877	(130)	130	(3 072)	-	-	128 798	(125 062)
Сооружения	за 2020г	164 385	(132 282)	2 185	(185)	185	(8 862)	-	-	166 396	(140 980)
	за 2019г	163 536	(123 126)	849	-	-	(9 156)	-	-	164 385	(132 282)
Офисное оборудование	за 2020г	28 852	(21 136)	5 806	(55)	55	(3 811)	-	-	34 604	(24 893)
	за 2019г	25 354	(17 288)	3 596	(98)	98	(3 946)	-	-	28 852	(21 136)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2020г	18 658	(15 740)	106	(230)	230	(1 177)	-	-	18 534	(16 687)
	за 2019г	16 952	(14 300)	1 819	(112)	112	(1 552)	-	-	18 658	(15 740)
Другие виды основных средств	за 2020г	11 302	(6 721)	-	-	-	(834)	-	-	11 302	(7 555)
	за 2019г	11 349	(5 947)	62	(109)	109	(883)	-	-	11 302	(6 721)
Земельные участки	за 2020г	14 242	-	100	(75)	-	-	-	-	14 267	-
	за 2019г	13 720	-	1 032	(510)	-	-	-	-	14 242	-
Транспортные средства	за 2020г	38 384	(36 811)	-	-	-	(300)	-	-	38 384	(37 111)
	за 2019г	38 382	(36 158)	2	-	-	(653)	-	-	38 384	(36 811)
Здания	за 2020г	1 946 405	(1 026 515)	5 320	(2 102)	894	(81 744)	-	-	1 949 622	(1 107 365)
	за 2019г	1 932 715	945 327	16 356	(2 802)	71	(81 259)	-	-	1 946 405	(1 026 515)

### 2.3. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражаются вклады в уставные капиталы других организаций, долговые ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, авансы выплаченные за ценные бумаги.

Указанные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных финансовых вложений в случае, если эти активы не планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты, и в составе краткосрочных финансовых вложений, если планируются к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев.

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе отражаются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых

вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость - нет.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, и по которым на отчетную дату существуют признаки устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. При исчислении величины резерва на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений.

### 2.3.1. Долгосрочные финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения представлены в таблице.

Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Депозит	22015	18 448	20 702
Паи и акции	1076774	1 076 774	1 076 774
Выданные займы	-	2 494	4 479
<b>Итого</b>	<b>1098789</b>	<b>1 097 716</b>	<b>1 101 955</b>

### 2.3.2. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения, текущая рыночная стоимость по которым определяется – отсутствует.

№	Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Уступки прав требования (договора цессии)	82	170	20
2	Депозит		280000	
2	Выданные займы	32500		
	<b>Итого</b>	<b>32582</b>	<b>280170</b>	<b>20</b>

За 2020 год резерв под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не создавался.

## 2.4. Запасы

Бухгалтерский учет материально-производственных запасов (МПЗ) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01).

МПЗ учитываются по стоимости, равной сумме фактических расходов на их приобретение. В составе МПЗ также отражаются активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к основным средствам ПБУ 6/01, и стоимостью до 40 тыс. рублей за единицу.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости. Запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражаются за вычетом резерва под обесценение запасов.

При списании запасов в производство и в иных случаях списания указанные запасы оцениваются по себестоимости единицы запаса.

На начало и на конец отчетного периода признаков обесценения материально-производственных запасов не наблюдалось. Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не образовывались.

На начало и на конец отчетного периода признаков обесценения материально-производственных запасов не наблюдалось. Резервы под снижение стоимости материальных ценностей не образовывались.

Способы оценки материально-производственных запасов при списании в производство и ином выбытии:

№	Вид материально-производственных запасов	Способ оценки
1	Сырье и материалы	по себестоимости единицы запаса
2	Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали	по себестоимости единицы запаса
3	Топливо	по себестоимости единицы запаса
4	Запасные части	по себестоимости единицы запаса
5	Инвентарь и хозяйственные принадлежности	по себестоимости единицы запаса

Иного использования запасов нет:

№	Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Запасы, находящиеся в залоге	-	-	-

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался:

## Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2020г.	58 614	-	463 646	(498 684)	-	-	X	23 579	-
	за 2019г.	60 410	-	568 050	(569 646)	-	-	X	58 614	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2020г.	4 078	-	19 745	(18 657)	-	-	691	5 167	-
	за 2019г.	4 612	-	28 588	(29 122)	-	-	765	4 078	-
Готовая продукция	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2020г.	54 535	-	7 788	(43 916)	-	-	-	18 406	-
	за 2019г.	55 798	-	78 346	(79 609)	-	-	-	54 535	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2020г.	-	-	436 112	(436 112)	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	461 115	(461 115)	-	-	-	-	-

## 2.5. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина № 34н от 29.07.1998, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением суммы резерва на финансовые результаты организации.

В 2020г. восстановлен резерв по сомнительным долгам на сумму 8857,5тыс.рублей. и исходя из сомнительной дебиторской задолженности создан резерв на 7063,8тыс.руб.

### 2.5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступило		выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				Поступило	Погашено	списание на финансовый результат	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2020 г.	132 402	(24 353)	130 582	(108 902)	(107)	(2 342)	153 272	(25 992)
	2019 г.	150 617	26 345	180 107	(187 373)	(99)	(8 858)	132 402	(24 353)
в том числе: Расчеты с покупателями	2020	49 170	(787)	67 130	(47 258)	(106)	(2 342)	70 676	(4 869)

и заказчиками	г.								
	2019 г.	40 051	(886)	42 901	(33 583)	-	(100)	49 170	(787)
Авансы выданные	2020 г.	15 805	-	7 018	(5 164)	-	-	17 659	-
	2019 г.	13 386	-	6 624	(4 205)	-	-	15 805	-
Прочая	2020 г.	24 944	-	9 634	(1 829)	(1)	-	33 535	(787)
	2019 г.	24 211	-	3 881	(3 148)	-	-	24 944	-
Расчеты по лицевым счетам с жильцами	2020 г.	42 483	(23 566)	46 800	(54 651)	-	-	31 402	(20 336)
	2019 г.	72 969	(25 459)	126 701	(146 437)	(99)	(8 758)	42 483	(23 566)

## 2.5.2 Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
			Поступило		Выбыло		
			Поступило	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	Погашено	слисание на финансовый результат	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2020г.	218 222	44 940	100 284	(267 664)	(54)	94 728
	за 2019г.	94 381	153 097	99 994	(129 237)	(13)	218 222
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2020г.	138 973	2 269	15	(135 753)	(1)	5 503
	за 2019г.	57 038	90 658	-	(8 720)	(3)	138 973
авансы полученные	за 2020г.	29 903	35 137	-	(29 736)	(53)	35 251
	за 2019г.	7 932	28 720	-	(6 739)	(10)	29 903
расчеты по налогам и взносам	за 2020г.	40 817	7 104	1	(999)	-	46 923
	за 2019г.	13 894	33 719	-	(6 796)	-	40 817
кредиты	за 2020г.	-	-	-	-	-	-
	за 2019г.	-	-	-	-	-	-
займы	за 2020г.	3 287	-	100 268	(99 720)	-	3 835
	за 2019г.	3 013	-	99 994	(99 720)	-	3 287
прочая	за 2020г.	5 242	430	-	(2 456)	-	3 216
	за 2019г.	12 504	-	-	(7 262)	-	5 242

## 2.6. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации, находящиеся в кассе, на рублевых и валютных счетах в банках.

№	Денежные средства	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Касса	9	7	5
2	Рублевые счета	179540	13672	182718
3	Валютные счета	7496	6282	6948
	<b>Итого</b>	<b>187045</b>	<b>19961</b>	<b>189671</b>

## 2.7. Уставный капитал

По строке 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» отражается величина уставного капитала общества.

№	Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Уставный капитал	672010	672010	672010

## 2.8. Резервный капитал

По строке 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса отражается сумма резервного капитала, образованного в соответствии с учредительными документами организации.

№	Наименование показателя	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Резервный капитал, образованный в соответствии с законодательством			
2	Резервный капитал, образованный в соответствии с учредительными документами	21556	21556	21556
	<b>Итого</b>	<b>21556</b>	<b>21556</b>	<b>21556</b>

## 2.9. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По этой строке 1370 отражается информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке).

№	Наименование организации	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
1	Нераспределенная прибыль, в том числе:	652784	700807	788778
1.1	Нераспределенная прибыль отчетного года	(48023)	(87971)	(78669)
1.2	Нераспределенная прибыль прошлых лет (остатки средств фондов экономического стимулирования, на финансирование расходов текущего характера)	700807	788778	867447

## 2.10. Займы и кредиты полученные

Информация о сроках погашения займов и кредитов:

Наименование займодавец (долговых ценных бумаг)	№ и дата Договора займа	Сумма полученн ого займа, тыс. руб.	Дата получения займа	Дата погашения займа	Остаток займа на 31.12.2020г. тыс., руб.	Остаток займа на 31.12.2019г. тыс., руб.	Остаток займа на 31.12.2018г. тыс., руб.
Долговые ценные бумаги (облигации), размещенные на ММВБ серии 001P-01, идентификационн ый номер 4B02- 01-33273-H-001P от 13.12.2016 г.	13.12.2016	1 000 000	22.12.2016	10.12.2026	1 000 000	1 000 000	1 000 000

## 3. Пояснения к отчету о финансовых результатах

### 3.1. Выручка от продажи товаров, продукции, работ и услуг

Основными видами деятельности компании являются сдача в аренду и управление собственным и арендованного недвижимого имущества, услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию, управление в многоквартирном жилом комплексе 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	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
1	от сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества	435349	441920
2	от сдачи в аренду транспортных средств	21765	22164
3	от управления эксплуатацией жилищного комплекса	80502	97668
4	от сдачи в аренду движимого имущества	18578	16412
5	от услуг по техническому и эксплуатационному обслуживанию	9815	7834

6	от прочей деятельности	3182	2592
	<b>Итого</b>	<b>569191</b>	<b>588590</b>

### 3.2. Себестоимость продаж

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

№	Наименование показателя	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
1	Материальные затраты (прямые)	15616	24821
2	Топливо и энергия на технологические цели		
3	Амортизация основных производственных фондов	99630	100402
4	Расходы на оплату труда (прямые)	106288	93337
5	Отчисления на социальное страхование	31042	27868
6	Прочие	183536	214687
	<b>Итого</b>	<b>436112</b>	<b>461115</b>

### 3.3. Управленческие расходы

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражена информация о расходах для нужд управления организацией. Управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

№	Наименование показателя	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
1	Затраты на оплату труда и страховые взносы управленческого персонала	81140	67689
2	Материальные расходы	1304	2756
3	Амортизация офисного оборудования	218	157
4	Прочие	8901	9601
	<b>Итого</b>	<b>91563</b>	<b>80203</b>

### 3.4. Прочие доходы и расходы

3.4.1. Прочие доходы 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	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
1	Доходы связанные с реализацией прочего имущества	84528	111799
2	Доходы связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23754	
3	Дивиденды	16837	
4	Курсовые разницы	10200	1926
5	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	4244	8858
6	Прочие	12434	3475
	<b>Итого</b>	<b>151997</b>	<b>126058</b>

Проценты к получению:

Наименование	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
Проценты банка по остаткам денежных средств на р/счете	4863	6296
Проценты по выданному займу	1082	201
Проценты по депозиту	2971	1154
<b>Итого</b>	<b>8916</b>	<b>7651</b>

3.4.2. Прочие Расходы:

№	Наименование видов прочих расходов	2020 год (в тыс.руб.)	2019 год ( в тыс.руб.)
1	Расходы от выбытия активов (материалов, основных средств, ценных бумаг и иного имущества)	51197	81014
2	Налог на имущество	86961	80781
3	Налог на землю	4339	3996
4	Курсовые разницы	6749	5507
5	Услуги банка	374	358
6	Купонный доход (проценты к уплате)	100268	99994
7	Социальные расходы	3321	2788
9	Расходы по хранению и учету ЦБ	153	180
10	Квотирование рабочих мест	555	521
11	Штрафы, пени, неустойки	329	716
12	Списание дебиторской задолженности	107	-
13	Резерв по сомнительным долгам	7483	7064
14	Прочие расходы	2918	3944
	<b>Итого</b>	<b>264754</b>	<b>286863</b>

### 3.5. Отложенные налоговые активы, отложенные налоговые обязательства и налоги

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

ПОКАЗАТЕЛИ	2020	2019
Прибыль до налогообложения	(62325)	(105882)
Отложенный налог на прибыль	(14302)	(17911)

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

По строке 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» отчета о прибылях и убытках отражена сумма чистой прибыли общества.

№	Наименование показателя	2020 год	2019 год
1	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(48023)	(87971)

## 4. Прочие пояснения

### 4.1. Информация по сегментам.

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- «Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества», составляет 75.1% выручки от оказания услуг Общества.
- «Управление эксплуатацией жилого комплекса», составляет 16.6% выручки от оказания услуг Общества.
- Другие виды деятельности, которые не являются существенными и не образуют ни вместе, ни по отдельности отдельных сегментов.

в тыс.руб.

	Выручка	Себестоимость	Прибыль
Сдача в аренду нежилого недвижимого имущества	435349	329276	106073
Управление эксплуатацией жилого комплекса	80502	78325	2177
Прочие	53340	28511	24829
Итого	569191	436112	133079

Выручка от продаж, составляющая 10% и более от общей выручки от продаж Общества:

№ п.п	Наименование покупателя	Величина выручки от продаж
1	УК «Полос»	57528
2	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	58965
3	ООО «Авеню Отель»	31547
4	Государственное казенное учреждение города Москвы "Управление капитального строительства"	117256

Информация по географическим сегментам не раскрывается, так как вся деятельность Общества ограничивается в Российской Федерации.

#### 4.2. Операции со связанными сторонами

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность общества, составляющего бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых общество, составляющее бухгалтерскую отчетность, способно оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Связанными сторонами ЗАО «КРАУС-М» являются:**

1. Основной управленческий персонал:
  - Генеральный директор – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.);
  - Председатель совета директоров - Мышкин 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.)

2. Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА ОНЭКСИМ» владеет 99,9985 % голосующих акций общества;
3. Прохоров Михаил Дмитриевич владеет 0,0015 % голосующих акций общества;

**Информация о вознаграждении ключевого управленческого персонала.**

Общий размер годового вознаграждения ключевого управленческого персонала составил:

- заработная плата в 2020г 9558,7тыс.руб. (в 2019г 4548,9тыс.руб.);
- налог на доходы физических лиц в 2020г 1242,6тыс.руб. (в 2019г. 626,2тыс.руб.);
- страховые взносы в 2020г. 1682,2тыс. руб. (в 2019г. 919,3тыс.руб. ).

Вознаграждение председателю и членам совета директоров не выплачивалось.

**Операции со связанными сторонами, помимо выплат основному управленческому персоналу в 2020 г. осуществлялись в следующем порядке:**

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 «Е-АВТО»	818	2889	2702
	ООО «Рекур»	3515	1238	102
	АО «Мосмонтажспецстрой»	3200	3200	3254
	Разумов Дмитрий Валерьевич	200	200	197
	ООО «Техноэксим»	100	100	102
	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

Взаиморасчеты со связанными сторонами:

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
<b>Дебиторская задолженность</b>				
Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	620	620	596
	ООО «Фан Дженерэйшн»	2094	4557	898
	ООО «Е-АВТО»	-	-	-
	Разумов Дмитрий Валерьевич	-	20	58
	АО «Мосмонтажспецстрой»	320	-	320
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	-	729	729
	УК «Интергео»	2940	105	
	ООО «Рекур»	362	341	20
<b>Кредиторская задолженность</b>				
Краткосрочная кредиторская задолженность	ООО «Фан Дженерэйшн»	3615	-	1620
	ООО «Е-АВТО»	63	289	262
	ООО «Рекур»	10	-	20
	АО «Рублево»	-	131033	52787
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	-	729	729
	ПАО «КВАДРА»	587	587	
	УК «Интергео»	2878	1926	

#### 4.3. События после отчетной даты

25 сентября 2020г. между ЗАО «КРАУС-М» и ООО «Трабаджо Девелопмент Лимитед» был подписан договор купли продажи акций АО «Мосмонтажспецстроя» на сумму 2 030 001 тыс.рублей. Сделка совершилась 16 февраля 2021года.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Попов В.А.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Яковлева Л.В.



< 04 > марта 2021г.