

# **ООО «Столичная Аудиторская Компания»**

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Юридический адрес: 111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 54, че 0 пом. VII ком 8  
Телефон: +7-495-961-93-36, e-mail: mosstak@yandex.ru; www.mos-audit.com

## **Аудиторское заключение по консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за первое полугодие 2020 года**

№ 79  
от 14 сентября 2020 года

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

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699, адрес местонахождения: 123104, город Москва, Тверской бульвар, дом 13, строение 1) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за первое полугодие 2020 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за первое полугодие 2020 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за первое полугодие 2020 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2020 года, а также ее финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за первое полугодие 2020 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

## **Основание для выражения мнения**

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

### **Ключевые вопросы аудита**

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

### **Прочая информация**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск 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 Группы;

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

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

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

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

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

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

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

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

Титова С.Н.

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



Шацило А.А.

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

**ЗАО «КРАУС-М»**

Консолидированная промежуточная  
финансовая отчетность  
за полугодие до 30.06.2020

подготовлена в соответствии с международными  
стандартами финансовой отчетности, выпущенными  
по состоянию на 14 сентября 2020 года

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
<b>1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2020</b>	<b>5</b>
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за полугодие до 30.06.2020.....	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за полугодие до 30.06.2020.....	7
<b>ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ .....</b>	<b>10</b>
1.1.    ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ .....	10
1.2.    Состав Группы и периметр консолидации .....	10
1.3.    Сегментная информация .....	10
1.3.1.  Перечень сегментов деятельности.....	10
1.3.2.  Информация по географии деятельности.....	11
1.3.3.  Основные покупатели.....	11
<b>ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА .....</b>	<b>11</b>
1.4.    Функциональная валюта и валюта представления отчетности.....	11
1.5.    Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок.....	11
1.6.    Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО .....	13
1.7.    Основные положения учетной политики .....	13
1.7.1.  Изменение учетной политики.....	13
1.7.2.  Основные средства.....	13
1.7.3.  Инвестиционная собственность .....	14
1.7.4.  Аренда .....	14
1.7.5.  Обесценение основных средств.....	15
1.7.6.  Финансовые инструменты.....	15
1.7.7.  Обесценение финансовых активов.....	16
1.7.8.  Справедливая стоимость .....	16
1.7.9.  Акционерный капитал .....	17
1.7.10.  Выручка .....	17
1.7.11.  Финансовые доходы и расходы.....	17
1.7.12.  Инвестиционные доходы .....	18
1.7.13.  Налог на прибыль.....	18
1.7.14.  Прибыль на акцию.....	18
1.7.15.  Представление финансовой отчетности .....	18
<b>ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ.....</b>	<b>19</b>
1.8.    Отчет о совокупном доходе.....	19
1.8.1.  Выручка .....	19
1.8.2.  Себестоимость .....	19
1.8.3.  Коммерческие расходы .....	19
1.8.4.  Управленческие расходы.....	20
1.8.5.  Инвестиционные доходы .....	20
1.8.6.  Финансовые доходы.....	20
1.8.7.  Финансовые расходы .....	20
1.8.8.  Расход по налогу на прибыль.....	21
1.8.9.  Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....	21
1.9.    Отчет о финансовом положении.....	21
1.9.1.  Основные средства.....	21

1.9.2.	Инвестиционная собственность .....	21
1.9.3.	Гудвилл.....	24
1.9.4.	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.....	25
1.9.5.	Внеоборотные активы, предназначенные для продажи .....	25
1.9.6.	Запасы.....	26
1.9.7.	Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная .....	26
1.9.8.	Денежные средства.....	26
1.9.9.	Долгосрочные заемные средства.....	27
1.9.10.	Долгосрочные обязательства по финансовой аренде.....	27
1.9.11.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов .....	27
1.9.12.	Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная.....	28
1.9.13.	Краткосрочные оценочные обязательства .....	28
1.9.14.	Отложенные налоговые активы и обязательства .....	28
1.9.15.	Акционерный капитал .....	29
1.9.16.	Нераспределенная прибыль.....	29
1.9.17.	Прибыль на акцию .....	29
1.10.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ.....	29
1.10.1.	Хозяйственные риски.....	29
1.10.2.	Финансовые риски.....	30
1.10.3.	Оценка кредитного риска .....	30
	Оценка процентного риска .....	31
	Оценка риска изменения процентной ставки .....	32
1.11.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....	32
1.11.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы.....	32
1.11.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы.....	32
1.11.3.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами .....	32
1.11.4.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними	
	33	
1.12.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	33

## Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за полугодие до 30.06.2020 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 31.12.2019 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 «МОСМОНТАЖСЕЦСТРОЙ»	Россия	Январь 2017	100%
ООО «ТЕХНОЭКСИМ»	Россия	Январь 2017	100%

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

## 1. Консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30.06.2020

### КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 30.06.2020

Наименование статьи	На 30.06.2020	На 01.01.2020
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Долгосрочные активы</b>		
Основные средства	61 674	65 068
Инвестиционная собственность	6 313 596	6 321 273
Нематериальные активы	0	0
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-
Гудвилл	181 195	181 195
Займы, выданные дочерним компаниям	-	-
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	22 223	20 942
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-
Отложенные налоговые активы	64 495	103 134
Прочие внеоборотные активы	-	-
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>6 643 184</b>	<b>6 691 612</b>
<b>Текущие активы</b>		
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	179 720	206 491
Запасы	16 733	15 586
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	272 356	101 850
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	9 000	280 170
Денежные средства и их эквиваленты	248 041	105 881
Предоплата по текущему налогу на прибыль	13 184	14 133
Прочие оборотные активы	24	1 451
<b>Итого текущие активы</b>	<b>739 057</b>	<b>725 562</b>
<b>ВСЕГО АКТИВЫ</b>	<b>7 382 241</b>	<b>7 417 174</b>

## СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование статьи	На 30.06.2020	На 01.01.2020
<b>Капитал акционеров</b>		
Акционерный капитал	672 010	672 010
Эмиссионный доход	-	-
Резервный капитал	25 342	25 342
Нераспределенная прибыль	4 378 065	4 501 554
Прибыль/убыток отчетного периода	(63 221)	(123 489)
<b>Итого капитал акционеров</b>	<b>5 012 195</b>	<b>5 075 416</b>
<b>Доля неконтролирующих акционеров</b>	-	-
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>5 012 195</b>	<b>5 075 416</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочные заемные средства	940 737	940 083
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	173 008	173 233
Оценочные обязательства долгосрочные	-	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	955 077	931 807
Отложенные доходы долгосрочные	-	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>2 068 822</b>	<b>2 045 123</b>
<b>Текущие обязательства</b>		
Краткосрочные кредиты и займы	-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	49 860	49 860
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	19 702	19 702
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	178 038	174 306
Оценочные обязательства краткосрочные	9 284	6 757
Текущее обязательство по налогу на прибыль	-	-
Задолженность по прочим налогам	44 184	45 849
Отложенные доходы краткосрочные	155	161
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>301 223</b>	<b>296 635</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>7 382 241</b>	<b>7 417 174</b>
<b>Чистые активы:</b>	<b>5 012 195</b>	<b>5 075 416</b>

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за полугодие до 30.06.2020

Наименование статьи	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	350 939	313 646
Себестоимость	(195 230)	(236 533)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>155 709</b>	<b>77 113</b>
Коммерческие расходы	(7 243)	0
Управленческие расходы	(106 859)	(98 587)
Переоценка инвестиционной собственности	-	-
<b>Прибыль / (убыток) от операционной деятельности</b>	<b>41 607</b>	<b>(21 474)</b>
Инвестиционные доходы	5 571	3 849
Финансовые доходы	22 254	336
Прочие доходы	1 621	464
Финансовые расходы	(70 416)	(59 428)
Прочие расходы	(1 000)	(1 571)
<b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>	<b>(363)</b>	<b>(77 825)</b>
Расходы по налогу на прибыль	(62 858)	63 142
<b>Чистая прибыль / (убыток) за период</b>	<b>(63 221)</b>	<b>(14 683)</b>
<b>Прочий Совокупный Доход</b>	-	-
<b>Всего ПСД</b>	-	-
<b>Итого Совокупный Доход за период</b>	<b>(63 221)</b>	<b>(14 683)</b>
<b>В том числе Доля неконтролирующих акционеров</b>	-	-
<b>В том числе Доля группы</b>	<b>(63 221)</b>	<b>(14 683)</b>
Базовая прибыль на акцию (копеек)	(9)	(2)

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за полугодие до 30.06.2020

тыс. руб.	6 мес 2020	6 мес 2019
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от покупателей, заказчиков	302 922	265 383*
Платежи поставщикам	(208 011)	(116 635)*
Выплаты в пользу работников	(70 276)	(65 486)
Выплаты во внебюджетные фонды	(21 273)	(22 950)
Уплата налогов	(65 399)	(36 038)*

Платежи по операционной аренде	(13 739)	(18 924)
прочие платежи по текущим операциям	(90 771)	(4 431)
Налог на прибыль уплаченный	-	-
Прочие поступления	8 205	1 222
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(158 343)</b>	<b>2 141</b>
• - выплаты скорректированы в связи с изменением учетной политики (без НДС)		

#### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Поступления от продажи внеоборотных активов	74 422	-
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	271 180	583
Проценты полученные	5 571	3 849
Прочие поступления	-	-
Приобретение объектов основных средств	-	(11 391)
Приобретение финансовых вложений	(9 000)	-
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>342 174</b>	<b>(6 959)</b>

#### ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Платежи по привлечению займа	-	-
Привлечение заемных средств	-	-
Выплата купонного дохода	(49 860)	(49 860)
Возврат заемных средств	-	-
Платежи по обязательствам финансовой аренды	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(49 860)</b>	<b>(49 860)</b>

**Итого чистые денежные потоки** **133 971** **(54 678)**

**Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов** **133 971** **(54 677)**

Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	105 881	284 649
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	8 189	(8 565)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	248 041	238 537

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 6 мес. до 2020г.**

	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Доля неконт р.акц	Всего собственный капитал
<b>Сальдо на 01.01.2019</b>	<b>672 010</b>	-	<b>25 342</b>	<b>4 501 553</b>	<b>5 198 905</b>	-	<b>5 198 905</b>
Совокупный доход за период		-		(14 683)	(14 683)	-	(14 683)
Сальдо на 30.06.2019	672 010	-	25 342	4 486 870	5 184 222	-	5 184 222
Сальдо на 01.07.2019	672 010	-	25 342	4 486 870	5 184 222	-	5 184 222
Совокупный доход за период		-		(108 806)	(108 806)	-	(108 806)
Сальдо на 31.12.2019	672 010	-	25 342	4 378 064	5 075 416	-	5 075 416
Сальдо на 01.01.2020	672 010	-	25 342	4 378 064	5 075 416	-	5 075 416
Совокупный доход за период		-		(63 221)	(63 221)	-	(63 221)
<b>Сальдо на 30.06.2020</b>	<b>672 010</b>	-	<b>25 342</b>	<b>4 314 843</b>	<b>5 012 195</b>	-	<b>5 012 195</b>

## **Информация о компании**

### **1.1. 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.

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

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 30.06.2020 в состав Группы входят:

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

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

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

### **1.3. Сегментная информация**

#### **1.3.1. Перечень сегментов деятельности**

Группа «КРАУС-М» осуществляет 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;
- Жилищный комплекс «Рублевский парк» и др.

### 1.3.2. Информация по географии деятельности

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

### 1.3.3. Основные покупатели

Основными покупателями Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка, без НДС (тыс.руб.)
3	ГКУ "Управление капитального строительства" (аренда)	58 928
1	ООО «Группа ОНЕКСИМ» (аренда)	29 482
2	ООО «УК Полюс» (аренда)	26 272
5	ООО «Авеню Отель» (аренда)	16 822
4	Егорова Н.В. (продажа)	34 000

## 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.

### 1.4. 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:

	30.06.2020	01.01.2020
1 доллар США	69,9513	61,9057
1 евро	78,6812	69,3406

### 1.5. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

- *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 соответствующий период. 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 отсутствуют квалифицируемые активы.

- *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** с целью сопоставимости с аналогичной формой бухгалтерской отчетности по российским правилам

учета. 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.

## 1.6. 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.

- *Обязательства по аренде*

При первом применении международного стандарта IFRS 16, по состоянию на 01.01.2019, *обязательства по аренде отражены по стоимости прав по аренде*. В течение 2019 года, по результатам независимой оценки о стоимости прав аренды, на 31.12.2019, выполнена корректировка обязательства **без пересчета начального сальдо** при первом применении международного стандарта IFRS 16. По мнению руководства, данный способ представления информации не противоречит положениям международного стандарта IFRS 16, применяемого с отчетности за 2019 год; а доход 2019 года от признания прав аренды по справедливой стоимости нивелируется убыток от переоценки инвестиционной недвижимости за 2019 год.

## 1.7. Основные положения учетной политики

### 1.7.1. Изменение учетной политики

С 1 января 2019г. впервые применен международный стандарт IFRS 16 «Аренда», что повлияло на изменение сальдо на 01.01.2019 (отражение прав аренды и обязательств по аренде).

С 1 января изменено представление информации об основных денежных потоках в отчете о движении денежных средств – без НДС. Это улучшает сопоставимость с аналогичными показателями отчета о совокупном доходе.

### 1.7.2. 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.

### 1.7.3. *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».

- *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.

### 1.7.4. *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 впервые в 2018 году, 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**.

#### **1.7.5. 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.1.5 Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок**).

#### **1.7.6. Финансовые инструменты**

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

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

### 1.7.7. 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.

### 1.7.8. 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.

#### **1.7.9. 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.

#### **1.7.10. 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.

#### **1.7.11. 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.

К финансовым расходам относятся проценты по внешним заимствованиям, процентная составляющая по долгосрочной аренде земельных участков; отрицательные курсовые разницы.

#### **1.7.12. 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.

#### **1.7.13. 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.

#### **1.7.14. 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.

#### **1.7.15. 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** с целью сопоставимости с аналогичной формой бухгалтерской отчетности по российским правилам учета и показателями Отчета о совокупном доходе за период.

## Пояснения к отдельным статьям отчетности

### 1.8. Отчет о совокупном доходе

#### 1.8.1. Выручка

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

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Сдача в аренду помещений в г.Москве	213 399	199 123*
Управление эксплуатацией жилого комплекса	29 281	33 940*
Доходы от продажи имущества и прав требования	72 639	55 486
Прочие услуги	35 620	25 097
<b>Итого</b>	<b>350 939</b>	<b>313 646</b>

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

#### 1.8.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Оплата труда и страховые взносы	(66 813)	(56 990)
Транспортировка газа	-	(534)
Субаренда недвижимого имущества	(4 576)	(4 576)
Охрана	(28 120)	(28 641)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(15 293)	(19 151)
Амортизация активов	(9 153)	(9 921)
Амортизация прав аренды (IFRS 16)	(7 677)	(13 099)
Ремонт основных средств	(9 002)	(21 313)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(44 118)	(69 124)
Уборка территории и вывоз мусора	(9 660)	(7 216)
Прочие производственные расходы	(819)	(5 968)
<b>Итого</b>	<b>(195 230)</b>	<b>(236 533)</b>

#### 1.8.3. Коммерческие расходы

В составе коммерческих расходов учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Восстановление (формирование) резерва сомнительной дебиторской задолженности	(7 243)	-
<b>Итого</b>	<b>(7 243)</b>	<b>-</b>

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

#### 1.8.4. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Оплата труда и страховые взносы	(47 607)	(40 761)
Налог на имущество	(46 929)	(43 088)
Налог на землю	(6 659)	(6 376)
Аудит, консалтинг	(3 155)	(4 389)
Амортизация активов	(87)	(35)
Прочие управленческие расходы	(2 422)	(3 938)
<b>Итого</b>	<b>(106 859)</b>	<b>(98 587)</b>

#### 1.8.5. Инвестиционные доходы

	6 мес.2020	6 мес.2019
Проценты по долговым финансовым активам	5 571	3 849
<b>Итого</b>	<b>5 571</b>	<b>3 849</b>

#### 1.8.6. Финансовые доходы

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Положительные курсовые разницы	22 254	336
<b>Итого</b>	<b>22 254</b>	<b>336</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.

#### 1.8.7. Финансовые расходы

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Курсовые разницы	(10 964)	(9 388)
Расходы по долгосрочной аренде	(8 938)	-
Проценты по полученным заемным средствам	(50 514)	(50 040)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(70 416)</b>	<b>(59 428)</b>

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.

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.

Проценты по долгосрочной аренде (земли) отражены с 2019г. в связи с применением IFRS 16 «Аренда».

### 1.8.8. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	6 мес.2020	6 мес.2019
Текущий налог на прибыль за год	(949)	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	23 270	2 106
Изменение отложенных налоговых активов	38 639	60 684
Прочее	-	-
<b>Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль</b>	<b>62 858</b>	<b>63 142</b>

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

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

Финансовый результат по основной деятельности за полугодие 2020 года прибыльный и составляет 41 607 тыс.руб. Совокупный отрицательный финансовый результат за полугодие 2020г сформировался в результате начисления финансовых (процентных) расходов по облигационному займу, а также уменьшения отложенных налоговых активов (признание налогового убытка прошлых лет).

## 1.9. Отчет о финансовом положении

### 1.9.1. Основные средства

Тыс.руб.	30.06.2020	01.01.2020
Первоначальная стоимость	151 772	144 842
Амортизация накопленная	(130 034)	(121 503)
Незавершенное строительство	39 936	41 729
<b>Итого</b>	<b>61 675</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 включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

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

### 1.9.2. 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.	30.06.2020	01.01.2020
Объекты недвижимости (по справедливой стоимости)	5 695 573	5 695 573
Права аренды земельных участков	625 700	625 700
Амортизация прав аренды	(7 677)	-
<b>Итого</b>	<b>6 313 596</b>	<b>6 321 273</b>

Ниже приведен перечень объектов инвестиционной собственности и их стоимость.

На 01.01.2020

	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	3 325 931
2	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр. 1	735 393
3	Подвальное помещение по адресу : г. Москва, ул.Сретенка д.11	70 743
4	Здание, вкл. земельный участок , по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д. 32, стр. 1	928 233
5	Земельный участок Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, 65 км МКАД	159 804
6	Нежилые помещения в ЖОК Рублево	13 658
7	Здание, вкл. земельный участок по адресу: г.Москва, 3-й Обыденский пер., д.1	460 506
8	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	354 006
9	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	179 370
10	Права аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1 и д. 13 стр.1 (прилегающие территории) (за минусом амортизации)	92 324
11	прочее	1 305
	<b>Итого</b>	<b>6 321 273</b>

На 30.06.2020

	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	3 325 931
2	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр. 1	735 393
3	Подвальное помещение по адресу : г. Москва, ул.Сретенка д.11	70 743
4	Здание, вкл. земельный участок, по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д.32, стр.1	928 233
5	Земельный участок Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, 65 км МКАД	159 804
6	Нежилые помещения в ЖОК Рублево	13 658
7	Здание, вкл. земельный участок по адресу: г.Москва, 3-й Обыденский пер., д.1	460 506
8	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	350 073
9	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	176 652

10	Права аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1 и д. 13 стр.1 (прилегающие территории) (за минусом амортизации)	91 298
11	прочее	1 305
	<b>Итого</b>	<b>6 313 596</b>

### Информация о движении инвестиционной собственности

Информация о стоимости и движении инвестиционной собственности за 2019-2020гг представлена ниже (Табл.1-2 «Движение инвестиционной собственности за отчетный период»). 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	2 737	608 775	625 700	6 321 273
Переоценка	-	-	-	-	-
Поступления	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	(7 677)	(7 677)
Остаток на 30 июня 2020года	5 084 061	2 737	608 775	618 023	6 321 273

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	6 119 085	459 350	6 578 435
Амортизация прав аренды	(15 546)	-	(15 546)
Переоценка	(350 852)	1 156	(349 696)
Поступления	108 080	-	108 080
Выбытия	-	-	-
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
Амортизация прав аренды	(7 677)	-	(7 677)
Выбытия	-	-	-
Остаток на 30 июня 2020 года	5 860 767	460 506	6 321 273

### Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2019.

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: №155/19-1 от 09.01.2020; №155/19-2 от 09.01.2020; №155/19-3 от 09.01.2020; №155/19-4 от 09.01.2020; №156/19 от 10.01.2020; №170/19-2 от 25.02.2020; №170/19-3 от 25.02.2020.

#### 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.

### Информация о правах аренды

Движение прав аренды представлено в таблице ниже.

Поступление прав аренды (на 01.01.2019)	541 649
Отражение права аренды в течение года	94 422
Амортизация прав аренды	(15 546)
Переоценка	5 175
Остаток на 31 декабря 2019 года	625 700
Амортизация прав аренды(6 мес. 2020)	(7 677)
Остаток на 31 декабря 2019 года	618 023

По состоянию на 01.01.2019 в рамках первого применения IFRS 16 «Аренда» на балансе 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). Переоцененная стоимость права аренды 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, не отражено в отчете о финансовом положении ввиду короткого срока аренды (менее 1 года).

#### 1.9.3. Гудвилл

В отчете о финансовом положении отражен гудвилл, рассчитанный при приобретении бизнеса компании АО «Мосмонтажспецстрой». По состоянию на 31.12.2019 проведена оценка справедливой стоимости недвижимости и чистых активов дочерней компании. Обесценения гудвилла не выявлено.

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

##### Долгосрочные

тыс. руб.	<u>30.06.2020</u>	<u>01.01.2020</u>
Депозитные вклады	20 845	18 448
Займы физическим лицам	2 664	2 494
<b>Итого</b>	<b>22 223</b>	<b>20 942</b>

##### Краткосрочные

тыс. руб.	<u>30.06.2020</u>	<u>01.01.2020</u>
Депозитные вклады	-	280 000
Займы	9 000	170
<b>Итого</b>	<b>9 000</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»*.

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

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

тыс. руб.	<u>30.06.2020</u>	<u>01.01.2020</u>
Земельные участки	151 956	151 956
Прочие объекты	27 764	54 535
<b>Итого</b>	<b>179 720</b>	<b>206 491</b>

В составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, числится земельный участок по адресу: Россия г.Санкт-Петербург, Петергофский район, Марьино, уч.1 и уч.5. Актив квалифицирован как предназначенный для продажи ввиду того, что руководством ведется активный поиск покупателя, и актив готов к немедленной продаже.

##### *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.

##### *Алгоритм определения справедливой стоимости:*

Расчет рыночной стоимости земельного участка был осуществлен сравнительным подходом с использованием сравнения продаж.

Прочие объекты для продажи (объекты недвижимости) отражены по стоимости приобретения (год приобретения - 2018г.).

По оценке руководства, все объекты будут реализованы в 2020 году.

**1.9.6. Запасы**

тыс. руб.	30.06.2020	01.01.2020
Материалы, МБП	4 491	4 078
Незавершенное производство	12 241	11 508
<b>Итого</b>	<b>16 733</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 таких активов (см. **Пояснение Отклонения от требований отдельных стандартов**).

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

Тыс.руб.	30.06.2020	01.01.2020
Торговая дебиторская задолженность (резерв под обесценение)	91 161 (7 016)	49 607 (1 223)
Дебиторская задолженность за услуги по эксплуатации ЖК (резерв под обесценение)	43 152 (24 580)	42 483 (25 459)
Авансы выданные	134 628	16 645
Расчеты с внебюджетными фондами	164	143
расчеты по налогам и сборам (кроме налога на прибыль)	114	401
Прочие дебиторы	32 745	17 441
НДС по приобретенным ценностям	1 988	1 811
<b>Итого</b>	<b>272 356</b>	<b>101 850</b>

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

Наименование контрагента	30.06.2020	01.01.2020
Жильцы ЖК «Рублево»	(24 580)	(25 346)
Другие	(7 016)	(1 336)
<b>Итого</b>	<b>(31 596)</b>	<b>(26 682)</b>

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

**1.9.8. Денежные средства**

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

Тыс.руб	30.06.2020	01.01.2020
касса	6	8
расчетные счета	169 765	42 748
валютные счета	71 220	63 026
аккредитив	7 050	-
<b>Итого</b>	<b>248 041</b>	<b>105 881</b>

Краткосрочные депозиты отражены в составе финансовых вложений.

### 1.9.9. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	30.06.2020	01.01.2020
Обязательство по облигационному займу	940 083	937 798
<b>Итого</b>	<b>940 083</b>	<b>937 798</b>

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.

### 1.9.10. Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

Тыс.руб	30.06.2020	01.01.2020
Обязательства по договорам аренды	173 008	173 233
<b>Итого</b>	<b>173 008</b>	<b>173 233</b>

Обязательства по аренде отражаются с 2019 в связи с применением IFRS 16 «Аренда», и включают обязательства по договорам долгосрочной аренды земельных участков по адресу г.Москва ул.Тверская 13/1 и Тверская 15/1 и прилегающей территории.

Согласно IFRS 16 обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки (ставки привлечения Группой внешних заимствований, 10%).

*Краткосрочная часть обязательств по аренде* отражена в строке «Краткосрочные обязательства по финансовой аренде» отчета о финансовом положении.

### 1.9.11. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Включает краткосрочное обязательство по купонному доходу по облигационному займу, размещенному на ММВБ.

Тыс.руб	30.06.2020	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>

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

Тыс.руб	30.06.2020	01.01.2020
Торговая кредиторская задолженность	130 359	139 151
Авансы полученные	25 242	29 903
Прочая кредиторская задолженность	22 437	5 252
<b>Итого</b>	<b>178 038</b>	<b>174 306</b>

**1.9.13. Краткосрочные оценочные обязательства**

тыс. руб.	30.06.2020	01.01.2020
Резерв по отпускам сотрудников	9 284	6 757

**1.9.14. Отложенные налоговые активы и обязательства**

тыс. руб.	30.06.2020	01.01.2020
Отложенные налоговые активы	64 495	103 134
Отложенные налоговые обязательства	(955 077)	(931 807)

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 30.06.2020 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	(952 539)	-
Обязательство по облигациям	(2 538)	-
Обязательство по аренде	-	38 542
Налоговый убыток	-	25 953
<b>Итого</b>	<b>(955 077)</b>	<b>64 495</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 предприняты предприятием для создания или увеличения налогооблагаемой прибыли в определенном периоде до истечения срока, в течение которого разрешается переносить на последующие периоды налоговые убытки или налоговые кредиты.

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

*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.

#### 1.9.15. Акционерный капитал

##### Акционерный капитал

По состоянию на **30.06.2020** количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	30.06.2020
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

#### 1.9.16. Нераспределенная прибыль

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

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

#### 1.9.17. Прибыль на акцию

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на **30.06.2020** рассчитан на основе чистого убытка, причитающегося держателям обыкновенных акций, в размере (63 221) тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$(63\ 221) \text{ тыс.руб.} / 672\ 010\ 000 = (9) \text{ коп./акцию.}$

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

### 1.10. Финансовые и хозяйственные риски

#### 1.10.1. 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.

### **1.10.2. 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.

### **1.10.3. 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)	
	30.06.2020	01.01.2020
Депозитные счета	20 845	298 448
Займы	11 664	2 494
Авансы выданные (без НДС)	134 628	16 645
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	18 573	18 917
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	84 146	48 383

Прочая дебиторская задолженность	32 545	15 549
Предоплата по налогу на прибыль	13 184	14 133
Предоплата по прочим налогам и сборам	277	401
<b>Итого</b>	<b>315 862</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)	
	30.06.2020	01.01.2020
Депозитные счета	20 845	298 448
Займы	11 664	2 494
<b>Итого</b>	<b>32 509</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

(Балансовая стоимость)

тыс. руб	30.06.2020	01.01.2020
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(940 737)	(940 083)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(49 860)	(49 860)
<b>Итого</b>	<b>(990 597)</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.

## 1.11. Сделки между связанными сторонами

### 1.11.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы

По состоянию на 01.01.2020 и по состоянию на 30.06.2020 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

### 1.11.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Попов Владимир Александрович.

Председатель Совета директоров – Мыскин Игорь Владимирович.

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

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

В 2020 году имели место операции следующие операции со связанными сторонами.

Тыс.руб. Наименование	Вид операции	Сумма (без НДС)	Сальдо
ООО «Группа Онексим»	Сдача в аренду	29 483	(Кт) 6 963
ООО «Фан Джерейшн»	Сдача в аренду	8 749	(Дт) 1 032
АО «Рублево»	Продажа услуг	1 371	1 371
ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	Сдача в аренду	1 216	-

**1.11.4. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними**

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

Сумма,Тыс.руб.	Вознаграждение
4 139	Оплата труда
608	Компенсация за отпуск
927	Страховые взносы
617	Налог на доходы физических лиц

**1.12. События после отчетной даты**

После отчетной даты не имели место существенные события, способные оказать значимое влияние на финансовые показатели отчетности за полугодие 2020г или финансовое положение Группы «КРАУС-М» в следующих периодах.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

