

ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ»

**Консолидированная финансовая
отчетность
за 2015 год**

Подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, выпущенными по состоянию на 28 апреля 2016 года

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2015 год подписана Управляющим ОАО «Мостекстильпром» Ершовым Александром Анатольевичем 28 апреля 2016г.

Консолидированная отчетность ОАО «Мостекстильпром» за 2015 год проаудирована Аудиторской компанией «Президент-Аудит» (ОГРН 1027710009370; юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Грузинский Вал, дом 26.). СРО: Некоммерческое партнерство «Аудиторская палата России».

По заключению аудиторской компании финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» и ее дочерней компании ООО «Кап-План» по состоянию на 31 декабря 2015 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ОАО «Мостекстильпром». Консолидированная финансовая отчетность за 2015 год

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015г.

Наименование статьи	Прим.	На 01.01.2015	На 31.12.15
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	4.8	697	681
Инвестиционная собственность	4.9	14 318	13 349
Нематериальные активы		8	124
Инвестиции в ассоциированные компании		0	0
Инвестиции в дочерние компании		0	0
Займы, выданные дочерним компаниям		0	0
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.12	10 980	6 685
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		0	0
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		0	0
ОНА	4.7	382	907
Прочие внеоборотные активы		0	0
Итого долгосрочные активы		26 385	21 746
Текущие активы			
Необоротные активы, предназначенные для продажи		0	0
Запасы		0	4
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.11	3 723	4 188
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.12	11 118	15 098
Денежные средства и их эквиваленты		1 549	379
Предоплата по текущему налогу на прибыль	4.10	169	390
Предоплата по прочим налогам и сборам	4.10	1 055	408
Прочие оборотные активы		409	0
Итого текущие активы		18 023	20 468
ВСЕГО АКТИВЫ		44 408	42 214

ОАО «Мостекстильпром». Консолидированная финансовая отчетность за 2015 год

**СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Наименование статьи		На 01.01.2015	На 31.12.15
Капитал акционеров			
Акционерный капитал	4.14	1 374	1 374
Эмиссионный доход		10 465	10 465
Резерв переоценки		0	0
Резервы по акциям		0	0
Резервный капитал		13	69
Нераспределенная прибыль	4.15	27 511	27 516
Прибыль/убыток отчетного периода		0	-2 867
Итого капитал акционеров		39 363	36 556
Доля неконтролирующих акционеров		0	0
Итого собственный капитал		39 363	36 556
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные заемные средства		0	0
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде		0	0
Оценочные обязательства долгосрочные		0	0
Прочие долгосрочные обязательства	4.7	0	0
Обязательства по отложенному налогу на прибыль		2 250	2 160
Отложенные доходы долгосрочные		0	0
Итого долгосрочные обязательства		2 250	2 160
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы		0	0
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов		0	0
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.13	0	0
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная		2 337	3 029
Оценочные обязательства краткосрочные		157	117
Текущее обязательство по налогу на прибыль		0	0
Задолженность по прочим налогам		301	353
Отложенные доходы краткосрочные		0	0
Итого текущие обязательства		2 795	3 498
Итого капитал и обязательства		44 408	42 214
Чистые активы:		39 363	36 556

ОАО «Мостекстильпром». Консолидированная финансовая отчетность за 2015 год

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год до 31 декабря 2015 г.

тыс.руб.

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	4.1	10 460	12 952
Себестоимость	4.2	(5 387)	(6 980)
Валовая прибыль		5 073	5 972
Коммерческие расходы		0	0
Управленческие расходы	4.3	(7 173)	(6 475)
Резерв под обесценение активов и прочие резервы		0	0
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		(2 100)	(503)
Инвестиционные доходы	4.4	2 257	1 722
Доходы (расходы), связанные с обесценением активов	4.5	(3 364)	845
Прочие доходы		4	22
Финансовые расходы		0	0
Прочие расходы		(38)	(611)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		(3 241)	1 475
Расходы по налогу на прибыль	4.6	374	(264)
Чистая прибыль / (убыток) за период	4.15	(2 867)	1 211
Прочий Совокупный Доход		0	(2)
Итого Совокупный Доход за период		(2 867)	1 209
Доля неконтролирующих акционеров		0	0
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.16	(0,209)	0,172
Пониженная прибыль на акцию		-	-

Консолидированный отчет об изменении капитала за 2015 год

	Акционерны й капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспредел енная прибыль	Итого	Доля неконтроли рующих акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.12.2014	274	786	13	26 302	27 376	0	27 376
Эмиссия акций	0	9 679			9 679	0	9 679
Совокупный доход за период				1 209	1 209	0	1 209
Выплаченные дивиденды				-	-	-	-
Сальдо на 31.12.2014	1 374	10 465	13	27 511	39 363	0	39 363
Сальдо на 01.01.2015	1 374	10 465	13	27 511	39 363	0	39 363
Корректировка входящего сальдо				60	60	0	60
Совокупный доход за период				(2 867)	(2 867)	0	(2 867)
Формирование резервного капитала			56	-56	0	0	0
Сальдо на 31.12.2015	1 374	10 465	69	24 649	36 557	0	36 557

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2015г.

тыс. руб.	2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль (убыток) до налогообложения за отчетный год	(2 867)	1 475
<i>Корректировки на неденежные операции:</i>		
Амортизация инвестиционной недвижимости и основных средств	1 122	1 128
Изменение оценочных обязательств	(40)	(67)
Доход от выбытия внеоборотных активов	0	37
Инвестиционные доходы	(2 257)	(1722)
Убыток (восстановление убытка) от обесценения финансовых активов	3 364	(845)
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов	(678)	6
Увеличение запасов	(4)	263
Увеличение дебиторской задолженности	(465)	(624)
Увеличение (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	711	522
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(436)	167
Налог на прибыль уплаченный	21	(270)
Проценты уплаченные	0	0
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(415)	-103
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств	0	0
Возврат денежных средств по депозитным вкладам	0	0
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	5 325	3419
Проценты и дивиденды полученные	797	0
Прочие поступления	400	0
Приобретение объектов основных средств	(137)	(614)
Предоставление займов и платежи в связи с приобретением прав требования	(5 970)	(12 730)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	415	2 805

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от выпуска акций	0	10 989
Привлечение заемных средств	0	0
Расходы, связанные с дополнительной эмиссией акций	0	(221)
Возврат заемных средств		0
Платежи по обязательствам финансовой аренды	0	0
Дивиденды выплаченные	0	0
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	0	10768
Итого чистые денежные потоки	0	13 470
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(1 170)	739
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	1 549	810
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	0	0
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	379	1 549

1. Информация о компании

Группа является открытым акционерным обществом, публикующим отчетность в соответствии с законодательством о раскрытии информации.

Юридический адрес компании – г.Москва, ул.Дербеневская, д.24, стр.3 .

Организационная структура

Группа компаний «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» (далее именуемые “Группа”), включает российское открытое акционерное общество «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» и общество с ограниченной ответственностью «Кап-План». Государственное предприятие МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» создано в 1971 году. В результате приватизации в 1997 году оно было преобразовано в открытое акционерное общество.

ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» зарегистрировано по адресу: 115114, г. Москва, Дербеневская ул., дом 24, строение 3.

Сфера деятельности

На дату отчетности основная деятельность Группы связана с предоставлением в пользование, имущественного комплекса и коммунальных сетей, находящихся по адресу: г.Москва, ул.Дербеневская д.24.

На деятельность компании в части предоставления коммунальных услуг оказывают существенное влияние следующие факторы:

- большой процент износа оборудования и инженерных сетей, необходимо восстановление части инженерных сетей;
- рост тарифов на коммунальные услуги;
- влияние инфляционных процессов на экономическое положение в отрасли.

2. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и полностью соответствует.

Группа готовит консолидированную финансовую отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности с 2013 года.

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 консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до целых тысяч.

Периметр консолидации

Консолидированная отчетность включает показатели материнской компании (ОАО «Мостекстильпром») и дочерней компании ООО «Кап-План» со 100% участием основного общества.

Учетная политика дочерней компании соответствует учетной политике, принятой в Группе.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции взаимных продаж и сальдо расчетов между членами Группы, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

Основные средства

К основным средствам группы относятся офисные активы и помещение офиса. Земельные участки в собственности Группы не числятся.

Стоимость помещения офиса, а также часть инженерных сетей, относящихся к офисному помещению, определены расчетным путем как доля помещения офиса Группы в общей площади основного здания, принадлежащего Группы на праве собственности, которая составляет 6% (основная часть помещений квалифицируется как инвестиционная недвижимость).

Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибыли или убытка за период.

Последующие затраты

Затраты, связанные с капитальным ремонтом либо заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

существует высокая вероятность увеличения экономических выгод от объекта. Балансовая стоимость замененной части списывается.

Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Амортизация

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

С учетом фактического срока использования зданий для них установлен срок, равный 40 годам¹.

Сроки полезного использования старых технических сетей и оборудования установлены следующими:

- канализационных и водопроводных сетей составляет от 50 до 70 лет.² Изношенность составляет **75 -95 %** (на дату последней оценки).
- кабельных сетей подземного расположения составляет 35 лет. Физический износ составляет **60 %- 96%** (на дату последней оценки)³.

Для новых компонентов технических сетей остаточный срок полезного использования рассчитан аналогичным образом, но ограничен остаточным сроком использования, установленным для основных технических сетей.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется по мере необходимости.

Инвестиционная собственность**Признание**

К инвестиционной собственности относятся внеоборотные активы, сдаваемые в аренду либо приобретенные с целью получения дохода от прироста их рыночной стоимости.

Объектами инвестиционной собственности Группы являются помещения, сдаваемые в аренду. Оборудование и технические сети, являющиеся неотделимыми от зданий и сооружений, также отнесены к объектам инвестиционной собственности.

Часть здания, используемого в качестве офиса, и соответствующая часть коммуникаций, отражаются как объекты основных средств, стоимость которых исчислена расчетным путем исходя из доли площади офиса (80 кв. м.) в общей площади здания (см. выше «Основные средства»). Это доля составила 94%.

¹ - Указанный СПИ рассчитан на основе нормативов, установленных в постановлении Правительства РФ от 01.01.02 № 1: для десятой группы предусмотрен срок полезного использования свыше 30 лет.

² Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 09 сентября 1975 года № 378 «Об утверждении «Инструкции по технической инвентаризации основных фондов коммунальных водопроводно-канализационных предприятий»

³ Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 29 ноября 1976 года № 526 «Об утверждении «Инструкции по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей системы МЖКХ РСФСР»

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Оценка

Объекты инвестиционной собственности отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Первоначальная стоимость таких активов по состоянию на 1 января 2012 года (дату перехода на МСФО), определена на основе справедливой стоимости на указанную дату в соответствии с информацией, полученной от профессионального оценщика.

Последующие затраты

Затраты, связанные с ремонтом либо заменой компонента объекта инвестиционной собственности учитываются аналогично методике, установленной для основных средств.

Амортизация

Амортизация инвестиционной собственности начисляется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования (см. «Основные средства»).

Финансовые инструменты

Учет финансовых инструментов осуществляется в соответствии с IFRS 9 «Финансовые инструменты». Ранее, до декабря 2014г. учет велся в соответствии с МСФО (IAS) 39. Переход на новый стандарт не привел к корректировкам отчетности.

Непроизводные финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в долговые ценные бумаги, в том числе выданные займы.

Группа первоначально признает выданные займы на дату расчетов по справедливой стоимости за плюс затраты на финансовый инструмент.

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.

Производные финансовые инструменты

Группа не имеет производных финансовых инструментов.

Прочие финансовые инструменты

На балансе Группы не числятся финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, непроизводные финансовые обязательства (полученные кредиты и займы, банковские овердрафты).

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства на расчетном счете организации и в кассе.

Расчеты по выпущенным дополнительным акциям до момента регистрации дополнительной эмиссии специализированным регистратором отражаются на балансе Группы в составе капитала. Согласно МСФО (IAS) 39 не являющийся производным инструментом договор, расчёты по которому предприятие осуществит путём передачи собственных долевых инструментов, является долевым инструментом в том и только в том случае, если он может быть урегулирован посредством передачи фиксированного количества собственных долевых инструментов предприятия.

Обесценение активов*Финансовые активы*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовые активы (кроме отражаемых по справедливой стоимости через прибыль (убыток)), должны тестироваться на обесценение. Финансовый актив является обесценившимся, если произошли события, повлекшее убыток, и что это которые оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива (МСФО (IAS) 39).

К признакам обесценения финансовых активов относятся неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

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

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива.

Возмещаемая величина представляет собой наибольшую из двух величин: ценность использования актива и его справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу.

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» тестирование на обесценение активов, которые не могут быть проверены по отдельности, осуществляется в составе наименьшей группы, в рамках которой генерируются самостоятельные денежные потоки от использования соответствующих активов.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. Корпоративные активы обесцениваются в составе указанных выше групп.

Акционерный капитал*Обыкновенные акции*

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.

Привилегированные акции

Привилегированных акций нет.

Выручка

Выручка от оказания услуг за отчетный период, как правило, признается линейным методом, так как услуги оказываются равномерно в течение срока действия договора (п.25 IAS 18 «Выручка»).

Поступления от аренды

Выручка по договорам операционной аренды признается в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Договоры аренды» на равномерной основе в течение срока действия соответствующего договора аренды. Сумма полученных скидок уменьшает общую величину выручки по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Комиссионные вознаграждения

В тех случаях, когда Группа действует в качестве агента (либо иного посредника), выручка от соответствующих операций признается только в сумме комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. А именно, согласно МСФО (IAS) 18 «Выручка», суммы, полученные от имени третьей стороны, такие как налог на добавленную стоимость, не являются получаемыми предприятием экономическими выгодами и не ведут к увеличению капитала. Поэтому они исключаются из выручки. Подобным образом, при агентских отношениях валовой приток экономических выгод включает суммы, собираемые от имени принципала, которые не ведут к увеличению капитала предприятия. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений.

Группа пришла к выводу, что она не является принципалом и выступает в качестве агента по договорам на передачу коммунальных ресурсов.

Продажа товаров

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

Инвестиционные доходы

В состав инвестиционных доходов включаются процентные доходы по выданным займам, дивидендный доход.

Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа.

Прочие расходы

В составе прочих доходов и расходов Группы отражаются курсовые разницы, комиссии банков, налог на имущество.

Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль (в «Консолидированном отчете о совокупной прибыли») включает в себя налог на прибыль текущего периода и изменения по отложенным налогам.

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.

Сегментная отчетность

В отчетном периоде Группа работала в одном операционном сегменте – сдача в аренду помещений и технических объектов. Показатели деятельности этого операционного сегмента регулярно анализируются управляющим с целью принятия решений, в отношении данного сегмента имеется отдельная финансовая информация.

Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 28 апреля 2016 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

В том числе:

-IFRS 15 «Выручка» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года. Новый стандарт заменит Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 18.

Группа еще не проанализировала вероятные последствия введения нового стандарта с точки зрения его влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

3. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценочные значения.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

Активы по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости. На основании оценки условий соглашений Группа установила, что у нее сохраняются все существенные риски и выгоды, связанные с владением указанным имуществом и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

Основные средства и инвестиционная собственность

Большая часть активов используются для основной деятельности – сдача имущества в аренду. Поэтому все внеоборотные активы отражены как инвестиционная собственность, включая технические сети, кроме помещения, занимаемого в качестве офиса Группы. Стоимость основных средств рассчитана расчетным на основе доли площади, занимаемой под офис.

Займы выданные

Группа выдает займы по рыночным ставкам, приближенным к ставке рефинансирования. На этом основании займы рассматриваются как выданные на рыночных условиях, первоначальная стоимость выданных займов не пересчитывается и отражается по номинальной стоимости выданных денежных средств (с учетом дополнительных затрат в связи с выдачей займов).

Выручка

Выручка Группы не включает поступления денежных средств за передаваемые коммунальные ресурсы, т.к. это не приводит к увеличению экономических выгод. При этом сама Группа не осуществляет производство передаваемых коммунальных ресурсов.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Выручка

Вся выручка Группы является доходом от предоставления в аренду помещений и технических сетей, и представлена в отчетности в следующих суммах:

Отраженные в консолидированной отчетности суммы выручки **не включают** суммы коммунальных услуг, полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных арендаторам.

4.2. Себестоимость

В составе себестоимости оказанных услуг учтены следующие виды расходов:

тыс. руб.	2015 год	2014 год
Ремонт и техническое обслуживание активов	(1 966)	(2 227)
Вознаграждения работникам и отчисления во внебюджетные фонды	(630)	(1 175)
Амортизация (с учетом переоценки активов)	(1018)	(1 129)
Вывоз мусора, уборка	(237)	(333)
Противопожарные мероприятия	(364)	(177)
Услуги по энерго- и водо- и теплоснабжению	(955)	(920)
Прочие	(217)	(1019)
Общая сумма расходов	(5 387)	(6 980)

4.3. Управленческие расходы

В составе управленческих расходов учтены следующие виды затрат:

тыс. руб.	2015 год	2014 год
Услуги по управлению	(1 200)	(1 200)
Юридические услуги	(455)	(272)
Бухгалтерские услуги	(1 161)	(604)
Фонд оплаты труда работников и отчисления на социальные нужды	(1 593)	(1 818)
Аренда федерального имущества	(860)	(912)
Ведение реестра, рассылка и организация собраний акционеров	(335)	(385)
Аудит и консалтинг	(238)	(295)
Прочие расходы	(1 331)	(989)
Общая сумма расходов	(7 173)	(6 475)

4.4. Инвестиционные доходы

Инвестиционные доходы включают проценты, начисленные по выданным займам.

4.5. Доходы (расходы), связанные с обесценением активов

тыс. руб.	2015 год	2014 год
Убыток от обесценения займов выданных	(2 653)	0
Убыток от обесценения процентов по займам выданным	(1769)	0
Доход от восстановления убытка от обесценения финансовых активов	-	845
Убыток от обесценения дебиторской задолженности внебюджетных фондов	(962)	0
Всего	(3 364)	845

В финансовой отчетности за 2015 год отражен убыток от обесценения займов, выданных в адрес ООО «Русдревпром» в связи с банкротством указанного юридического лица (см.п.4.19).

4.6. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая соответствует ставке налога на прибыль для российских компаний.

тыс. руб.	2015 год	2014 год
Текущий налог на прибыль к уплате в бюджет		
Отчетный год	(243)	(207)
Отложенный налог на прибыль		
Изменение отложенных налоговых требований	526	(190)
Изменение отложенных налоговых обязательств	91	133
прочее	-	-
Общая сумма расхода (-) дохода (+) по налогу на прибыль	374	(264)
Эффективная ставка по налогу на прибыль	11,54%	3%

0

Комментарий к отложенным налоговым требованиям и обязательствам представлен в Пояснении 4.7.

4.7. Отложенные налоговые активы и обязательства**Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующему:

тыс. руб.	ОНА (активы)		ОНО (обязательства)		Изменение	Изменение
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	за 2015г	за 2014г
Основные средства и инвестиционная собственность		0	(2157)	(2 250)*	93	66
Финансовые активы	884	357			527	0
Прочие дебиторы	0	0	(3)	0	(3)	0
Оценочные обязательства	23	25			(2)	25
Итого	907	382*	2160	(2 250)*	615	91

*-Показатели скорректированы в отчетности за 2014 год.

Экономическое обоснование отложенных налогов:

Отложенные налоговые обязательства сформированы в результате *переоценки активов при переходе на МСФО*, приводят к увеличению амортизации в финансовой отчетности по отношению к данным налогового учета.

Отложенные налоговые активы по *финансовым инструментам* отражают результат обесценения финансовых активов. Это сумма убытка по непогашенным займам, которая может быть принята в целях налогообложения в периоде банкротства заемщика или в периоде истечения срока исковой давности по указанной задолженности.

Отложенные налоговые активы по *оценочным обязательствам* сформированы с результате начисления резерва по отпускам, который не признается в налоговом учете Группы (расходы по оплате отпускных признаются для целей налога на прибыль на дату начисления вознаграждения).

4.8. Основные средства

тыс. руб.	Здания	Установки, машины и оборудование	Приспособления и оснастка	Незавершенное строит.	Итого
Историческая стоимость/Переоцененная величина					
Остаток на 1 января 2014 года	721	24	0	0	745
Поступления	-	93	-	-	93
Выбытия	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2014 года	721	117	0	0	838
Остаток на 1 января 2015 года	721	117	0	0	838
Поступления	-	54	-	-	54
Выбытия	-	-	-	-	-

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Остаток на 31 декабря 2015	721	171	0	0	892
Амортизация и убытки от обесценения					
Остаток на 1 января 2014 года	-66	-20	0	0	-86
Амортизация за отчетный год	-46	-9	-	-	-55
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-
Выбытия	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2014 года	-112	-29			-141
Остаток на 1 января 2015 года	-112	-29	0	0	-141
Амортизация за отчетный год	-33	-37	0	0	-70
Убыток от обесценения	-	-	-	-	-
Выбытия	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2015	-145	-66	-	-	-211
Балансовая стоимость					
На 1 января 2014 года	655	4	0	0	831
На 31 декабря 2014 года	609	88	0	0	697
На 31 декабря 2015 года	576	105	0	0	681

Основные средства Группы - помещение, занимаемое под офис, и соответствующая часть технических сетей (6%).

Группа не имеет арендованных основных средств и основных средств, находящихся в залоге.

Амортизационные отчисления включаются в управленческие расходы.

4.9. Инвестиционная собственность

тыс. руб.	Здания и строения	Установки, машины и оборуд-е	Капиталь-ные вложения	Итого
Историческая /Справедливая стоимость				
Остаток на 1 января 2014г	11 712	5 745	37	17 494
Поступления		761		761
Выбытия	-	-147	-37	-184
Переоценка	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2014г	11 712	6 359	0	18 071
Остаток на 1 января 2015г	11 712	6 359	0	18 071
Корректировка 2014г.		86		86
Поступления		85		85
Переоценка	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2015г	11 712	6 530	0	18 242

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Амортизация и убытки от обесценения

Остаток на 1 января 2014г	-1240	-1555	0	-2795
Амортизация за 2014 год	-620	-453	-	-1073
Убыток от обесценения	-	-	-	0
Выбытия	-	115	-	115
Остаток на 31 декабря 2014г	<u>-1 860</u>	<u>-1 893</u>	<u>0</u>	<u>-3 753</u>
Остаток на 1 января 2015г	-1 860	-1 893	0	-3 753
корректировка 2014г.		-111		0
Амортизация за отчетный год	-620	-409	-	-1 028
Убыток от обесценения				
Остаток на 31 декабря 2015г	<u>-2 480</u>	<u>-2 413</u>	<u>0</u>	<u>-4 892</u>

Балансовая стоимость

На 1 января 2014 года	10 472	4 190	37	14 699
На 31 декабря 2014 года	9 852	4 466	0	14 318
На 31 декабря 2015 года	9 232	4 117	0	13 350

Активы Группы представлены:

а) нежилыми зданиями и строениями, расположенными по адресу: город Москва, улица Дербеневская, дом 24, строение 8 и строение 3;

б) Оборудованием, расположенное по адресу: город Москва, улица Дербеневская, дом 24, строение 3 и строение 8.

Группа не имеет объектов инвестиционной недвижимости, полученных по договору финансовой аренды, не используемых или переданных в залог.

Оценка справедливой стоимости

Привлечение оценочной компании для оценки недвижимости последний раз имело место в июле 2013 года (Оценщик: ИП Успенский Игорь Владимирович, Адрес: 117452, Россия, Москва, ул. Азовская, д. 29, корп. 1, кв. 102). В ходе профессиональной оценки был использован *затратный* подход для определения справедливой стоимости недвижимости.

Оценка справедливой стоимости недвижимости на 31.12.14 и 31.12.15 осуществлена руководством Группы *расчетным методом* посредством применения индекса изменения цен на рынке недвижимости.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности Группы составила:

- по состоянию на 30.06.2013 - 18 801 тыс.руб.
- по состоянию на 31.12.2014 - 15 048 тыс.руб. (с учетом амортизации)
- по состоянию на 31.12.2015 - 14 145 тыс.руб. (с учетом амортизации)

Для оценки справедливой стоимости недвижимости на 31.12.15 использован коэффициент изменения цен на рынке коммерческой недвижимости в центре г.Москвы за 2015 год к ценам предыдущего года: 0,94 (минус 6%):

$$15\,048 \text{ тыс.руб.} \cdot 0,94 = 14\,145 \text{ тыс.руб.}$$

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2015>

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года**Амортизация**

Амортизационные отчисления по инвестиционной недвижимости включаются в состав себестоимости услуг.

4.10. Предоплата по налогам и сборам

тыс. руб.	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
Налог на прибыль организаций	390	169
	390	169
Внебюджетные фонды	91	974
Прочие налоги	317	81
	798	1 224

Дебиторская задолженность со стороны внебюджетных фондов (1042 тыс.руб.), образовавшаяся в прошлые отчетные периоды, отражена за минусом убытка от обесценения 962 тыс.руб. ввиду низкой вероятности погашения указанной задолженности. Информация о подверженности Группы кредитному риску в отношении дебиторской задолженности по расчетам с бюджетом раскрыта в Пояснении 4.12 «Финансовые активы и финансовые риски».

4.11. Дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
Дебиторская задолженность арендаторов	3 724	2 832
Авансы выданные	429	578
Прочая дебиторская задолженность	443	313
Итого	4 596	3 723

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

По состоянию на 31 декабря 2015 года отсутствуют убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности Группы.

4.12. Финансовые активы и финансовые риски

Группа имеет на балансе финансовые активы в виде выданных займов, в т.ч.:

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

тыс. руб.	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
Внеоборотные		
Займы выданные	6 685	10
Неоплаченные проценты	0	150
	6 685	10
Оборотные		
Займы выданные, в том числе:	17 041	12
Убыток от обесценения займа (ООО «Русдревпром»)	(3 251)	(1)
Неоплаченные проценты	2 474	883
Убыток от обесценения процентов (ООО «Русдревпром»)	(1 167)	(390)
	15 097	11

Сроки погашения этих инструментов составляют от 1 до 3 лет.

В составе долгосрочных активов отражен займ, выданный ООО «Трилит». Займ выдан в 2013 году и постоянно пролонгируется. Классификация займа в составе долгосрочных активов обусловлена низкой вероятностью возврата в 2016 году.

По состоянию на 31.12.15 нет займов, выданных связанным сторонам. Все займы являются необеспеченными. Займы со сроком погашения 2015г. пролонгированы.

Все займы выданы по рыночным ставкам, рассчитанным на дату выдачи.

Иных финансовых активов Группа не имеет.

Убыток от обесценения

В настоящей финансовой отчетности займы в пользу ООО «Русдревпром» (выданы в 2008-2009 гг.) отражены с учетом 100% убытка от обесценения в связи с банкротством указанного юридического лица (см.п.4.19).

Убыток сформирован в следующих суммах:

на 31.12.2014	2 016 тыс. руб. (50% суммы основного долга);
на 31.12.2015	4 418 тыс.руб. (100% суммы основного долга и начисленных процентов).

Обзор рисков

Использование финансовых инструментов подвергает Группу кредитному риску.

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Кредитный риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по займам, а также дебиторской задолженностью по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами.

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Подверженность Группы кредитному риску зависит от индивидуальных характеристик каждого заемщика.

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

В целях управления рыночными рисками Группа корректирует процентные ставки в своих долговых инструментах в целях регулирования изменчивости показателя прибыли или убытка за период.

Группа не имеет специально утвержденной политики по управлению финансовыми рисками.

Оценка кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2015	31 декабря 2014г.
Займы выданные (долгосрочные и краткосрочные)	26 199	23 081
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом (кроме налога на прибыль) и внебюджетными фондами	408	1 055
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогу на прибыль	390	169
Итого	26 997	24 305

Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом не списана, т.к. подтверждается фактическими платежами в соответствующий бюджет.

Применительно к **торговой дебиторской задолженности** максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
	4 188	3 723

Торговая дебиторская задолженность относится к арендаторам помещений, и, 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. Группа не требует никакого обеспечения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности.

4.13. Кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
Задолженность перед поставщиками	2 330	1 560
Авансы полученные	698	573
Прочая кредиторская задолженность	1	204
Итого	3 029	2 337

4.14. Акционерный капитал**Обыкновенные акции**

	31 декабря 2015г.	31 декабря 2014г.
Обыкновенные (оплаченные) акции	13 737 670	13 737 670
Номинальная стоимость	10 копеек	10 копеек
В обращении на конец года	13 737 670	13 737 670

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, утверждаемых общим собранием акционеров, а право голоса на собраниях Компании (одна акция = один голос).

Последний выпуск акций зарегистрирован 12 августа 2014г. ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу.

4.15. Нераспределенная прибыль.

В отчетном периоде не осуществлялось распределение накопленной прибыли.

Дивиденды за 2014-2015 гг. не объявлялись и не выплачивались.

4.16. Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31 декабря 2015 года рассчитан на основе убытка, распределяемого между держателями обыкновенных акций (2 867 тыс.руб.), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций, которое составило 13 737 670 акций.

Период обращения	Количество акций	Средневзвешенное количество акций
С 01.01.2015 по 31.12.2015	13 737 670	13 737 670

Базовый убыток на 1 обыкновенную акцию за 2015г.:

$(2\,866\,992 \text{ руб.}) / 13\,737\,670 = 0,209 \text{ руб. или } 20,9 \text{ коп.}$

4.17. Сегментная отчетность

Группа работает в одном операционном сегменте – сдача в аренду помещений и технических объектов. Показатели деятельности этого операционного сегмента регулярно анализируются управляющим с целью принятия решений, в отношении данного сегмента имеется отдельная финансовая информация.

4.18. Сделки между связанными сторонами

Информация о связанных сторонах

Юридические лица, владеющие более 20% акций Группы:

- Закрытое акционерное общество «Интертрейд»,
- Общество с ограниченной ответственностью «Технолайн».

Гребенщиков Юрий Владимирович - председатель Совета директоров Группы, доля голосующих акций ОАО «Мостекстильпром» более 20%.

Ключевой руководящий состав Группы:

- Ершов Александр Анатольевич – управляющий ОАО «Мостекстильпром»;
- Гребенщиков Юрий Владимирович - управляющий ООО «Кап-План».

Информация об операциях со связанными сторонами

В отчетном периоде имели место операции взаимных продаж товаров (работ, услуг) со следующими юридическими лицами:

Наименование	Вид операции	Сумма, тыс.руб.	Непогашенная задолженность Дт (Кт)
ЗАО "Интертрейд"	Предоставление помещения в аренду	490	490
ЗАО "Интертрейд"	Реализация коммунальных услуг	1054	487
ЗАО "Интертрейд"	Получение товаров (услуг)	616	(176)
ООО «Технолайн»	Предоставление помещения в аренду	50	20
ООО «Технолайн»	Получение товаров (услуг)	100	(100)

Информация о вознаграждениях ключевому персоналу

В отчетном периоде ключевому персоналу выплачено следующее вознаграждение:

Ф.И.О.	Вид вознаграждения	Сумма (тыс.руб.)
Ершов А.А.	Оплата по гражданско-правовому договору	600
Гребенщиков Ю.В.	Оплата по гражданско-правовому договору	600

Другие вознаграждения не начислялись и не выплачивались.

4.19 События после отчетной даты

После отчетной даты, но до даты утверждения отчетности к выпуску, установлен факт возбуждения процедуры банкротства в отношении ООО «Русдревпром». С 23.11.2015 г. в ООО «Русдревпром» введена процедура наблюдения и назначен временный арбитражный управляющий.

Группа имеет финансовые вложения в виде займов, выданных указанному юридическому лицу. Указанный факт повлиял на оценку финансовых вложений Группы (см.Пояснение 4.12).