

ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ»

**Консолидированная финансовая
отчетность
за 2016 год**

**Подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой
отчетности, выпущенными по состоянию на 28 апреля 2017 года**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2016 год подписана Управляющим ОАО «Мостекстильпром» Ершовым Александром Анатольевичем 28 апреля 2017г.

Консолидированная отчетность ОАО «Мостекстильпром» за 2016 год проаудирована Аудиторской компанией «Президент-Аудит» (ОГРН 1027710009370; юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Грузинский Вал, дом 26.).

СРО: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество».

По заключению аудиторской компании консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ» и ее дочерней компании ООО «Кап-План» по состоянию на 31 декабря 2016 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ
ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.16**

Наименование статьи	Прим.	На 01.01.2016	На 31.12.16
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	4.8	681	600
Инвестиционная собственность	4.9	13 349	12 381
Нематериальные активы		124	48
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	6 685	0
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		0	0
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		0	0
ОНА	4.7	907	0
Прочие внеоборотные активы		0	0
Итого долгосрочные активы		21 746	13 029
Текущие активы			
Необоротные активы, предназначенные для продажи		0	0
Запасы		4	0
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.11	4 188	5 698
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		0	0
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.12	15 098	20 937
Денежные средства и их эквиваленты		379	994
Предоплата по текущему налогу на прибыль	4.10	390	541
Предоплата по прочим налогам и сборам	4.10	408	119
Прочие оборотные активы		0	0
Итого текущие активы		20 468	28 290

ОАО «Мостекстильпром». Консолидированная финансовая отчетность за 2016 год

ВСЕГО АКТИВЫ		42 214	41 318
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Наименование статьи		На 01.01.2016	На 31.12.16
Капитал акционеров			
Акционерный капитал	4.14	1 374	1 374
Эмиссионный доход		10 465	10 465
Резервный капитал		69	69
Нераспределенная прибыль	4.15	24 649	24 313
Прибыль/убыток отчетного периода			(873)
Итого капитал акционеров		36 556	35 347
Доля неконтролирующих акционеров		0	0
Итого собственный капитал		36 556	35 347
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		2 160	2 082
Отложенные доходы долгосрочные		0	0
Итого долгосрочные обязательства		2 160	2 082
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		3 029	3 518
Оценочные обязательства краткосрочные		117	64
Текущее обязательство по налогу на прибыль		0	0
Задолженность по прочим налогам		353	289
Отложенные доходы краткосрочные		0	18
Итого текущие обязательства		3 498	3 890
Итого капитал и обязательства		42 214	41 318
Чистые активы:		36 556	35 347

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
за год до 31.12.16

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	4.1	9 114	10 460
Себестоимость	4.2	(4 383)	(5 387)
Валовая прибыль		4 731	5 073
Коммерческие расходы		0	0
Управленческие расходы	4.3	(6 504)	(7 173)
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		(1 772)	(2 100)
Инвестиционные доходы	4.4	1 887	2 257
Убытки от обесценения финансовых активов	4.5	(83)	(3 364)
Прочие доходы		129	4
Финансовые расходы		0	0
Прочие расходы		(60)	(38)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		100	(3 241)
Расходы по налогу на прибыль	4.6	(973)	374
Чистая прибыль / (убыток) за период	4.15	(873)	(2 867)
Прочий Совокупный Доход			
Выплаты ветеранам труда за счет резерва		(336)	0
Всего ПСД		(336)	0
Итого Совокупный Доход за период		(1 209)	(2 867)
В том числе Доля неконтролирующих акционеров		-	-
В том числе Доля группы		(1 209)	(2 867)
Базовая прибыль на акцию (руб.)	4.16	(0,09)	(0,21)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2016 год

	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспреде ленная прибыль	Итого	Доля неконтроли рующих акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2015	1 374	10 465	14	27 571	39 424	0	39 424
Совокупный доход за период				(2 867)	(2 867)	0	(2 867)
Увеличение резервного капитала			55	(55)	0	0	0
Сальдо на 31.12.2015	1 374	10 465	69	24 649	36 557	0	36 557
Сальдо на 01.01.2016	1 374	10 465	69	24 649	36 557	0	36 557
Корректировка входящего сальдо	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль за период				(873)	(873)	0	(873)
Выплаты ветеранам труда				(336)	(336)	0	(336)
Сальдо на 31.12.2016	1 374	10 465	69	23 440	35 348	0	35 348

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2016г.

тыс. руб.	2016	2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль (убыток) до налогообложения за отчетный год	100	(3 241)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация инвестиционной недвижимости и основных средств	1 049	1 122
Изменение оценочных обязательств	(53)	(40)
Доход от выбытия внеоборотных активов	0	0
Инвестиционные доходы	(1 887)	(2 257)
Убыток от обесценения финансовых активов	83	3 364
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов	(707)	(1 052)
Увеличение запасов	4	(4)
Увеличение дебиторской задолженности	(1 730)	(1 261)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	526	711
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(1 907)	(1 606)
Налог на прибыль уплаченный	(12)	21
Проценты уплаченные	0	0
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(1 919)	(1 585)
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	2 283	5 325
Проценты полученные	1 428	797
Прочие поступления		400
Приобретение объектов основных средств	(101)	(137)
Предоставление займов и платежи в связи с приобретением прав требования	(1 076)	(5 970)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	2 534	415

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Поступления от выпуска акций	0	0
Привлечение заемных средств	0	0
Расходы, связанные с дополнительной эмиссией акций	0	0
Возврат заемных средств	0	0
Платежи по обязательствам финансовой аренды	0	0
Дивиденды выплаченные	0	0
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	0	0
Итого чистые денежные потоки	615	(1 170)
Нето увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	615	(1 170)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	379	1 549
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	0	0
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	994	379

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 преобразовано в открытое акционерное общество.

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 2016 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 годам.

Сроки полезного использования старых технических сетей и оборудования установлены следующими:

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

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%.

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.

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

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,

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

и что это которые оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива (МСФО (IAS) 39).

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.

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**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.

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

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

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

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.	2016 год	2015 год
Ремонт и техническое обслуживание активов	(1203)	(1 966)
Вознаграждения работникам и отчисления во внебюджетные фонды	(4 290)	(630)
Амортизация (с учетом переоценки активов)	(1 050)	(1018)
Вывоз мусора, уборка	(117)	(237)
Противопожарные мероприятия	(304)	(364)
Услуги по энерго- и водо- и теплоснабжению	(1 078)	(955)
Прочие	(201)	(217)
Общая сумма расходов	(4 383)	(5 387)

4.3. Управленческие расходы

В составе управленческих расходов учтены следующие виды затрат:

тыс. руб.	2016 год	2015 год
Услуги по управлению	(1 200)	(1 200)
Юридические услуги	(363)	(455)
Бухгалтерские услуги	(639)	(1 161)
Фонд оплаты труда работников и отчисления на социальные нужды	(1 378)	(1 593)
Аренда федерального имущества	(1 756)	(860)
Ведение реестра, рассылка и организация собраний акционеров	(283)	(335)
Аудит и консалтинг	(156)	(238)
Прочие расходы	(739)	(1 331)
Общая сумма расходов	(1 772)	(7 173)

4.4. Инвестиционные доходы

Инвестиционные доходы включают проценты, начисленные по выданным займам.

4.5. Убыток от обесценения активов

тыс. руб.	2016 год	2015 год
Убыток от обесценения займов выданных	-	(2 653)
Убыток от обесценения процентов по займам выданным	-	(1769)
Убыток от обесценения дебиторской задолженности внебюджетных фондов	(83)	(962)
Всего	(83)	(3 364)

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.	2016 год	2015 год
Текущий налог на прибыль к уплате в бюджет		
Отчетный год	(144)	(243)
Отложенный налог на прибыль		
Изменение отложенных налоговых требований	(907)	526
Изменение отложенных налоговых обязательств	78	91
Общая сумма расхода (-) дохода (+) по налогу на прибыль	(973)	374

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 за 2016г	Изменение за 2015г
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15		
Основные средства и			(2082)	(2157)	75	93

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

инвестиционная собственность					
Финансовые активы	-	884		(884)	527
Прочие дебиторы		0	(3)	3	(3)
Оценочные обязательства	-	23		(23)	(2)
Итого	-	907	(2082)	2160	615

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 (за 2015 год)* 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. В 2016 списан займ компании, признанной банкротом. Для целей налогообложения прибыли существует неопределенность относительно период признания на расходы суммы признанного убытка от описания задолженности.

Отложенные налоговые активы по *оценочным обязательствам (за 2015 год)* сформированы в результате начисления резерва по отпускам,.

4.8. Основные средства

тыс. руб.	Здания	Установки, машины и оборудование	Итого
Историческая стоимость/Переоцененная величина	721	117	838
Остаток на 1 января 2015 года			
Поступления		54	54
Выбытия			
Остаток на 31 декабря 2015 года	721	171	892
Остаток на 1 января 2016 года	721	171	892
Поступления			
Выбытия			
Остаток на 31 декабря 2016	721	171	892
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2015 года	(1120)	(29)	(141)
Амортизация за отчетный год	(33)	(37)	(70)
Выбытия			
Остаток на 31 декабря 2015 года	(145)	(66)	(211)
Остаток на 1 января 2016 года	(145)	(66)	(211)
Амортизация за отчетный год	(33)	(48)	(81)
Выбытия			

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

Остаток на 31 декабря 2016	(178)	(114)	(292)
Балансовая стоимость			
На 01 января 2015 года	609	88	697
На 31 декабря 2015 года	576	105	681
На 31 декабря 2016 года	(543)	(57)	600

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	Капитальн ые вложения	Итого
Историческая /Справедливая стоимость				
Остаток на 1 января 2015г	11 712	6 359	0	18 071
Корректировка 2014г.		86		86
Поступления		85		85
Выбытия		(147)	(37)	(184)
Остаток на 31 декабря 2015г	11 712	6 530	0	18 242
Остаток на 1 января 2016г	11 712	6 530	0	18 242
Поступления				
Выбытия				
Остаток на 31 декабря 2015г	11 712	6 530		18 242
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2015г	(1 860)	(1 893)	0	(3 753)
корректировка 2014г.		(111)		(111)
Амортизация за 2015 год	(620)	(409)		(1 028)
Выбытия				
Остаток на 31 декабря 2015г	(2 480)	(2 413)	-	(4 892)
Остаток на 1 января 2016г	(2 480)	(2 413)	-	(4 892)
Амортизация за отчетный год	(620)	(348)		(968)
Остаток на 31 декабря 2016г	(3 100)	(2 762)	0	(5 862)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2015 года	9 852	4 466	0	14 318
На 31 декабря 2015 года	9 232	4 117	0	13 350
На 31 декабря 2016 года	8 612	3 768		12 381

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

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 31.12.15 и 31.12.16 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)
- по состоянию на 31.12.2016 - 15 984 тыс.руб. (с учетом амортизации).

Для оценки справедливой стоимости недвижимости на 31.12.16 использован коэффициент изменения цен на рынке коммерческой недвижимости в центре г.Москвы за 2016 год к ценам предыдущего года: 1,13 (плюс 13%):

$$14\,145 \text{ тыс.руб.} \cdot 1,13 = 15\,984 \text{ тыс.руб.}$$

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-december-2016>

Амортизация

Амортизационные отчисления по инвестиционной недвижимости включаются в состав себестоимости услуг.

4.10. Предоплата по налогам и сборам

тыс. руб.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
Налог на прибыль организаций	541	390
	541	390
Внебюджетные фонды	79	91
Прочие налоги	40	317
	119	798

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

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 2016г.	31 декабря 2015г.
Дебиторская задолженность арендаторов	4 946	3 724
Авансы выданные	716	429
Прочая дебиторская задолженность	36	443
Итого	5 698	4 596

Дебиторская задолженность арендаторов включает задолженность связанных сторон в сумме 3 007 тыс.руб. (см.п.4.18).

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 2016 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.:

тыс. руб.	31 декабря 2015г.	31 декабря 2015г.
Внеоборотные		
Займы выданные	-	6
Неоплаченные проценты	-	0
		6
Оборотные		
Займы выданные, в том числе:	19 268	17
Убыток от обесценения займа		(3)
Неоплаченные проценты	1 669	2
Убыток от обесценения процентов		(1)
	20 937	15

Все займы являются необеспеченными. Займы со сроком погашения 2016г. пролонгированы.

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

Иных финансовых активов Группа не имеет.

Убыток от обесценения и выбытие финансовых вложений

В 2016 году осуществлено списание займов, выданных в 2008-2009 гг. ООО «Русдревпром» в связи с банкротством указанного юридического лица (см.п.4.19).

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.

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 2016г.	31 декабря 2015г.
Займы выданные (долгосрочные и краткосрочные)	20 937	26 199
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом (кроме налога на прибыль) и внебюджетными фондами	119	408
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом по налогу на прибыль	541	390
Итого	21 597	26 997

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:

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности	5 698	4 188

Группа не требует никакого обеспечения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Торговая дебиторская задолженность относится к арендаторам помещений, и, по мнению руководства, не сопровождается высоким финансовым риском для Группы.

Дебиторская задолженность арендаторов включает задолженность связанных сторон в сумме 3 007 тыс.руб., что составляет 53% от общей суммы задолженности (см.п.4.18).

Прочие покупатели услуг являются клиентами Группы на протяжении ряда лет, и своевременно погашают задолженность за оказанные услуги.

4.13. Кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
Задолженность перед поставщиками	2 936	2 330
Авансы полученные	581	698
Прочая кредиторская задолженность	1	1
Итого	3 518	3 029

4.14. Акционерный капитал

	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
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 2015-2016 гг. не объявлялись и не выплачивались.

4.16. Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31 декабря 2016 года рассчитан на основе убытка, распределяемого между держателями обыкновенных акций 1 209 тыс.руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций, которое составило 13 737 670 акций.

Период обращения	Средневзвешенное количество акций
С 01.01.2016 по 31.12.2017	13 737 670

Базовый убыток на 1 обыкновенную акцию за 2016г.:

$(1\,209 \text{ руб.}) / 13\,737\,670 = 0,09 \text{ руб. или } 9 \text{ коп.}$

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»,
- Закрытое акционерное общество «Трилит».

Гребенщиков Юрий Владимирович - 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 и физическими лицами:

Наименование	Вид операции	Сумма, тыс.руб.	Непогашенная задолженность Дт/(Кт), тыс.руб.
ЗАО "Интертрейд"	Предоставление оборудования в аренду (арендатор)	74	-

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

ЗАО "Интертрейд"	Предоставление помещения в аренду (арендатор)	840	1 220
ЗАО "Интертрейд"	Реализация коммунальных услуг (арендатор)	413	-
ИП Гребенщиков Ю.В.	Реализация коммунальных услуг (арендатор)	16	1 787

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

События после отчетной даты, способные существенным образом повлиять на показатели отчетности за 2016 год или на показатели следующего отчетного периода, отсутствуют.