

ОАО «МОСТЕКСТИЛЬПРОМ»

**Консолидированная промежуточная финансовая
отчетность
за 2017 год**

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 31 марта 2018 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД ДО 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА	4
1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.17	4
1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за год до 31.12.17	6
1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2017 год	7
1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА за 2017г	9
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ	10
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	10
2.2. ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ	10
2.3. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	10
2.3.1. Перечень сегментов деятельности	10
2.3.1. Информация по географии деятельности	10
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	11
3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ	11
3.2. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК	11
3.3. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ, ИНТЕРПРЕТАЦИИ И ПОПРАВКИ К НИМ, ВЫПУЩЕННЫЕ И НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ	12
3.4. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ ОТДЕЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ МСФО	12
3.5. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	12
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ	17
4.1. ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	17
4.1.1. Выручка	17
4.1.2. Себестоимость	17
4.1.3. Управленческие расходы	17
4.1.4. Инвестиционные доходы	17
4.1.5. Прочие доходы и прочие расходы	18
4.1.6. Расход по налогу на прибыль	18
4.1.7. Базовая прибыль на акцию	18
4.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	18
4.2.1. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства	18
4.2.2. Основные средства	19
4.2.3. Инвестиционная собственность	19
4.2.4. Предоплата по прочим налогам и сборам	20
4.2.5. Дебиторская задолженность краткосрочная	20
4.2.6. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	20
4.2.7. Кредиторская задолженность краткосрочная	21
4.2.8. Акционерный капитал	21
4.2.9. Нераспределенная прибыль	21
4.3. ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	22
4.3.1. Обзор рисков	22
4.3.2. Оценка кредитного риска	22
4.4. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	23
4.4.1. Сделки между связанными сторонами	23
4.5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	23

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ОАО «Мостекстильпром» за год до 31 декабря 2017г. 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 компаний включены в настоящую отчетность. Группа не имеет в своем составе ассоциированных компаний.

Консолидированная финансовая отчетность ОАО «Мостекстильпром» за год 2017 года подписана 30 марта 2017г. управляющим ОАО «Мостекстильпром» Ершовым Александром Анатольевичем.

1. Предварительная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за год до 31 декабря 2017 года

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.17

Наименование статьи	Прим	На 01.01.2017	На 31.12.17
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	4.2.2	600	545
Инвестиционная собственность	4.2.3	12 381	11 430
Нематериальные активы		48	0
Займы, выданные дочерним компаниям	4.2.6	-	2 528
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.2.6	-	19 622
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		-	-
Отложенные налоговые требования	4.2.1	-	869
Прочие внеоборотные активы		-	-
Итого долгосрочные активы		13 029	34 995
Текущие активы			
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи		-	-
Запасы		-	27
Дебиторская задолженность краткосрочная	4.2.5	5 698	6 023
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.2.6.	20 937	-
Денежные средства и их эквиваленты		994	174
Предоплата по текущему налогу на прибыль		541	441
Предоплата по прочим налогам и сборам	4.2.4	119	102
Прочие оборотные активы		-	-
Итого текущие активы		28 290	6 767
ВСЕГО АКТИВЫ		41 319	41 763

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование статьи		На 01.01.2017	На 31.12.17
Капитал акционеров			
Акционерный капитал	4.2.8	1 374	1 374
Эмиссионный доход		10 465	10 465
Резерв переоценки		-	-
Резервы по акциям		-	-
Резервный капитал		69	69
Нераспределенная прибыль	4.2.9	23 440	23 396
Прибыль/убыток отчетного периода			842
Итого капитал акционеров		35 347	36 145
Доля неконтролирующих акционеров		-	-
Итого собственный капитал		35 347	36 145
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные заемные средства		-	-
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде		-	-
Оценочные обязательства долгосрочные		-	-
Прочие долгосрочные обязательства		-	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль		2 082	1 829
Отложенные доходы долгосрочные		-	-
Итого долгосрочные обязательства		2 082	1 829
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы		-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов		-	-
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде		-	-
Кредиторская задолженность краткосрочная	4.2.7	3 520	2 865
Оценочные обязательства краткосрочные		64	12
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-
Задолженность по прочим налогам		290	911
Отложенные доходы краткосрочные		17	-
Итого текущие обязательства		3 890	3 788
Итого капитал и обязательства		41 319	41 763

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за год до 31.12.17

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	4.1.1	9 659	9 114
Себестоимость	4.1.2	(3 980)	(4 383)
Валовая прибыль		5 679	4 731
Коммерческие расходы		0	0
Управленческие расходы	4.1.3	(7 106)	(6 504)
Резерв под обесценение активов и прочие резервы		0	0
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		(1 427)	(1 772)
Инвестиционные доходы	4.1.4	1 162	1 887
Убытки от обесценения активов		0	(83)
Прочие доходы	4.1.5	161	129
Финансовые расходы		0	0
Прочие расходы	4.1.5	(83)	(60)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		(187)	100
Расходы по налогу на прибыль	4.1.6	1 029	(973)
Чистая прибыль / (убыток) за период		842	(873)
Прочий Совокупный Доход			
Выплаты ветеранам производства		(28)	(336)
Всего ПСД		(28)	(336)
Итого Совокупный Доход за период		814	(1 209)
В том числе Доля неконтролирующих акционеров			
В том числе Доля группы			
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.1.7	5,93	(8,80)
Пониженная прибыль на акцию		-	-

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2017 год

тыс. руб.	2017	2016
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль (убыток) до налогообложения за отчетный год	(187)	100
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация инвестиционной недвижимости и основных средств	1 005	1 049
Изменение оценочных обязательств	(51)	(53)
Списание кредиторской задолженности	(161)	-
Инвестиционные доходы	(1 162)	(1 887)
Убыток от обесценения финансовых активов		83
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов	(556)	(707)
Уменьшение (увеличение) запасов	(27)	4
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности	(1 177)	(1 730)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(370)	526
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(2 130)	(1 907)
Налог на прибыль уплаченный	-	(12)
Проценты уплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(2 130)	(1 919)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств		
Возврат денежных средств по депозитным вкладам		
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	827	2 283
Проценты полученные	483	1 428
Приобретение объектов основных средств		(101)
Предоставление займов и платежи в связи с приобретением прав требования	0	(1 076)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	1 310	2 534
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от выпуска акций		
Привлечение заемных средств		
Возврат заемных средств		
Платежи по обязательствам финансовой аренды		
Дивиденды выплаченные		
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	-	-
Итого чистые денежные потоки за отчетный период	(820)	615

Нето увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(820)	615
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	994	379
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		0
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	174	994

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА за 2017г.

	Акционерны й капитал	Эмиссион ный доход	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующ их акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2016	1 374	10 465	69	24 649	36 557		36 557
Совокупный доход за период	-	-	-	(873)	(873)	-	(873)
Прочие операции за счет прибыли	-	-	-	(336)	(336)	-	(336)
Выплаченные дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо на 31.12.2016	1 374	10 465	69	23 440	35 348	-	35 348
Сальдо на 01.01.2017	1 374	10 465	69	23 440	35 348	-	35 348
Корректировка входящего сальдо	-	-	-	(16)	(16)	-	(16)
Чистая прибыль за период	-	-	-	842	842	-	842
Прочие операции за счет прибыли	-	-	-	(28)	(28)		(28)
Выплаты ветеранам труда	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо на 31.12.2017	1 374	10 465	69	23 007	34 915	-	34 915

2. 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 .

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:

- Падение цен на коммерческую недвижимость;
- большой процент износа оборудования и инженерных сетей, необходимо восстановление части инженерных сетей;
- рост тарифов на коммунальные услуги;
- рост налоговой нагрузки в связи с увеличением ставки по страховым взносам во внебюджетные фонды.

2.1. Организационная структура и деятельность

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.

2.2. 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 взаимному исключению операции взаимных продаж и сальдо расчетов между членами Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

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

2.3.1. Информация по географии деятельности

Основная часть активов Группы расположены на территории г.Москвы.

3. 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.

3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

Обменные курсы иностранных валют, в которых Группа осуществляло операции, к российскому рублю, представлены ниже:

	31 декабря 2017г.	31 декабря 2016г.	31 декабря 2015г.
Обменный курс на конец года (рублей)			
1 доллар США	57,6002	60,66	72,88
1 евро	68,8668	63,81	79,70
Средний обменный курс за год (рублей)			
1 доллар США	-	67,19	61,32
1 евро	-	74,39	67,99

3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

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 путем 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.

Представление отчета о движении денежных средств

Все денежные потоки в отчете о движении денежных средств представляются развернуто (брутто) и включают НДС. Это, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности в отношении того, как предприятие генерирует и использует денежные средства и эквиваленты денежных средств.

3.3. Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, выпущенные и не вступившие в силу

При подготовке настоящей финансовой отчетности на добровольной основе досрочно применен IFRS 15 «Выручка».

IFRS 16 «Аренда»¹, IFRS 9 «Финансовые инструменты» не использовались при подготовке настоящей отчетности, т.к. группа еще не проанализировала последствия применения положений новых стандартов для отчетности группы.

3.4. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

Основные средства

В финансовой отчетности основные средства со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью не более 40 000 (Сорока тысяч) рублей списывались одновременно с вводом их в эксплуатацию согласно правилам российского национального учета, т.к. согласно проведенному анализу величина амортизации таких активов не оказала бы существенного влияния на отчетные данные.

3.5. Основные положения учетной политики

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).

¹ - официально вступает в силу с 1 января 2019г.

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 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 годам².

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.

² - 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.

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»).

Инвестиции в права аренды

Общество не учитывает права аренды земельных участков в составе инвестиций согласно п.6 IAS 40.

Финансовые инструменты

Учет финансовых инструментов осуществляется в соответствии с IAS 39 «Финансовые инструменты».

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.

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.

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

При подготовке настоящей финансовой отчетности на добровольной основе досрочно применены IFRS 15 «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.

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.

Прочие расходы

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

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.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Консолидированный отчет о совокупном доходе

4.1.1. Выручка

Вся выручка Группы является доходом от предоставления в аренду помещений и технических сетей. Отраженные в консолидированной отчетности суммы выручки не включают суммы коммунальных услуг, полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных арендаторам.

4.1.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс. руб.	2017	2016
Услуги сторонних организаций по ремонту и техническому обслуживанию ОС	196	1203
Вознаграждения работникам и отчисления во внебюджетные фонды	322	429
Амортизация	1 005	1050
Вывоз мусора, уборка	92	117
Противопожарные мероприятия	311	304
Услуги по энерго- и водо- и теплоснабжению	1 830	1078
Прочие	475	201
Общая сумма расходов	4 231	4 383

4.1.3. Управленческие расходы

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

тыс. руб.	2017	2016
Услуги по управлению	1 200	1 200
Юридические услуги		363
Бухгалтерские услуги	572	639
Фонд оплаты труда работников и отчисления на социальные нужды	1 076	1378
Аренда федерального имущества, земли	3 246	1756
Ведение реестра, рассылка и организация собраний акционеров	56	283
Аудит и консалтинг	130	156
Прочие расходы	575	739
Общая сумма расходов	6 855	6 504

4.1.4. Инвестиционные доходы

Инвестиционные доходы включают проценты, начисленные по выданным займам.

4.1.5. Прочие доходы и прочие расходы

Прочие доходы включают доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности и социальные расходы.

4.1.6. Расход по налогу на прибыль

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

тыс. руб.	2017 год	2016 год
Текущий налог на прибыль к уплате в бюджет	(95)	(42)
Отложенный налог на прибыль		
Изменение отложенных налоговых требований	252	17
Изменение отложенных налоговых обязательств	869	(28)
Прочее	3	-
Общая сумма расхода (-) дохода (+) по налогу на прибыль	1 029	(53)

Комментарий к отложенным налоговым требованиям и обязательствам представлен в **Пояснении «Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства»**.

4.1.7. Базовая прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31 декабря 2017 года рассчитан на основе прибыли, распределяемой между держателями обыкновенных акций - 814 тыс.руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций, которое составило 13 737 670 акций.

Базовая прибыль на 1 обыкновенную акцию за 2017г. составил 5,93 коп:

814 тыс. руб. / 13 737 670 x 100 = 5,93 коп.

4.2. Консолидированный отчет о финансовом положении**4.2.1. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства****Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующему:

тыс. руб.	ОНА			ОНО		
	01.01.17	31.12.17	Изменение	01.01.17	31.12.17	Изменение
Основные средства и инвестиционная собственность	-	-	-	2 082	1 828	(254)
Списание займов	-	900	900	-	-	-
Итого	-	900	900	2 082	1 828	(254)

Отложенные налоговые обязательства в отношении основных средств и инвестиционной собственности обусловлены временными разницами, образованными в результате дооценки активов для целей МСФО и соответствуют суммам амортизации, которые не принимаются для целей налогового учета.

По состоянию на 31.12.17г. налоговые разницы в части убытка по займам, выданным ликвидированному юридическому лицу, переклассифицированы во временные налоговые разницы, т.к. руководство оценивает возможность принятия убытков в целях налога на прибыль как высоковероятную.

4.2.2. Основные средства

тыс. руб.	Здания	Кондиционеры	Приспособления	Незавершенное строит.	Итого
Историческая стоимость/Переоцененная величина					
Остаток на 1 января 2017 года	793	96	-	-	889
Поступления	-	-	-	-	-
Выбытия	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2017	793	96	-	-	889
Амортизация и убытки от обесценения					
Остаток на 1 января 2017 года	(211)	(78)	-	-	(289)
Амортизация за отчетный год	(37)	(18)	-	-	(55)
Выбытия	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2017	(248)	(96)	-	-	(343)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2016 года	582	18	-	-	600
На 31 декабря 2017 года	545	0	-	-	545

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 состав себестоимости услуг.

4.2.3. Инвестиционная собственность

тыс. руб.	Здания и строения	Установки, машины и оборуд-е	Капитальные вложения	Итого
Историческая /Справедливая стоимость				
Остаток на 1 января 2017 г	11 712	6 050	0	17 762
Поступления	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 г	11 712	6 050	0	17 762
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2017 г	(2 776)	(2 605)	0	(5 381)

Амортизация за отчетный год	(592)	(360)	0	(952)
Остаток на 31 декабря 2017 г	(3 368)	(2 965)		(6 333)
Балансовая стоимость				
На 31 декабря 2016 года	8 936	3 445	0	12 381
На 31 декабря 2017 года	8 640	3 085	0	11 430

Группа не имеет арендованных объектов инвестиционной недвижимости, неиспользуемых объектов или находящихся в залоге.

Амортизация

Амортизационные отчисления по инвестиционной недвижимости включаются в состав себестоимости услуг.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (помещение по адресу: г.Москва, ул.Дербеневская д.23 стр.3) по состоянию на 31.12.2017 оценена в размере 103 656 148 руб.

Оценка выполнена по состоянию на 20.12.2017 независимым оценщиком - Некоммерческое партнерство СО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа».

4.2.4. Предоплата по прочим налогам и сборам

тыс. руб.	31 декабря 2017г.	01 января 2017г.
Внебюджетные фонды	79	79
Прочие налоги	23	40
Итого	102	119

Информация о подверженности Группы кредитному риску в отношении указанной дебиторской задолженности раскрыта в **Пояснении «Финансовые активы и финансовые риски»**.

4.2.5. Дебиторская задолженность краткосрочная

тыс. руб.	31 декабря 2017г.	01 января 2017г.
Дебиторская задолженность арендаторов	5 452	4 946
Авансы выданные	536	716
Прочая дебиторская задолженность	35	36
Итого	6 023	5 698

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 2017 года отсутствуют убытки от обесценения дебиторской задолженности Группы.

4.2.6. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа имеет на балансе финансовые активы, представляющие собой выданные займы, в т.ч.:

тыс. руб.	31 декабря 2017г.	01 января 2017г.
Внеоборотные		
Займы выданные контролирующим акционерам	2 528	-
Займы выданные прочие	17 366	-
Неоплаченные проценты	2 257	-
	22 150	-
Оборотные		
Займы выданные	-	19 268
Неоплаченные проценты	-	1 669
	-	20 937

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

Займы не демонстрируют признаков обесценения, руководство проводит работу по своевременному получению займов.

Займы выданные контролирующим акционерам», включают займ и вексель полученный.

Информация о сделках со связанными сторонами приведена в **Пояснении «Сделки между связанными сторонами»**.

4.2.7. Кредиторская задолженность краткосрочная

тыс. руб.	31 декабря 2017г.	01 января 2017г.
Задолженность перед поставщиками	2 083	2 937
Прочая кредиторская задолженность	1	2
Авансы полученные	781	581
Итого	2 865	3 520

4.2.8. Акционерный капитал

	31 декабря 2017г.	01 января 2017г.
Обыкновенные (оплаченные) акции (шт)	13 737 670	13 737 670
Номинальная стоимость	10 копеек	10 копеек
В обращении на конец года (шт)	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).

4.2.9. Нераспределенная прибыль

Увеличение накопленной прибыли за 2017 год (по отношению к аналогичному показателю за 2016 год) произошло за счет начисления отложенного налогового актива по списанным займам (возможный налоговый вычет будущих периодов).

В отчетном периоде не осуществлялось распределение накопленной прибыли.

Дивиденды за 2016-2017 годы не объявлялись и не выплачивались.

4.3. Финансовые и хозяйственные риски

4.3.1. 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.

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.

4.3.2. 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 2017	01 января 2017г.
Займы выданные (включая займы контролирующим акционерам и проценты)	22 150	20 937
Торговая дебиторская задолженность	6 023	5 698
Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами	102	660
Итого	28 275	27 295

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.

Дебиторская задолженность по расчетам с бюджетом на дату отчетности находится в состоянии сверки с данными налоговых органов, не списана и подтверждается фактическими платежами в соответствующий бюджет.

Иных финансовых активов Группа не имеет.

4.4. Сделки между связанными сторонами

4.4.1. Сделки между связанными сторонами

Информация о связанных сторонах

Юридические лица, владеющие более 20% акций Группы:

- ЗАО «Трилит»

Физические лица, владеющие более 20% акций Группы:

- Яворский Владимир Вячеславович (с. мая 2017г.)
- Гребенщиков Юрий Владимирович - председатель Совета директоров Группы.

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 связанными лицами:

Наименование	Вид операции	Сумма операции, тыс.руб. (вкл.НДС)	Непогашенная задолженность Дт (Кт)
ИП Яворский Владимир Вячеславович	Займ по договору №КП622113В от 22.11.16 г. (12%)	1 360	2 644
ЗАО «Трилит»	Выданный займ по договору №ДЗ 01/13 от 03.04.13 г.	1430	8 825
	Погашение займа	566	

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.

4.5. События после отчетной даты

Значимые события после отчетной даты, способные повлиять существенно на показатели финансовой отчетности, отсутствовали.

