



СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Телефон: +7(495)961-93-36

E-mail: mosstak@yandex.ru

www.mos-audit.com

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
по годовой консолидированной финансовой отчетности
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»
за 2021 год**

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке за 2021 год, консолидированного отчета об изменении капитала за 2021 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2021 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2021 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2021 год. Годовой отчет Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2021 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных

возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных

действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

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

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

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

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных

недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Генеральный директор
ООО «Столичная Аудиторская Компания»
(ОРНЗ 21606070645)



Шацило А.А.

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706041778)

Титова С.Н.

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичная Аудиторская Компания»,
111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 54, че 0 пом. VII ком 8,
ОРНЗ 11406079102

«21» апреля 2022 года

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная
финансовая отчетность
за год до 31.12.2021

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 31 марта 2022 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2021	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2021	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ ЗА 2021 ГОД	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД ДО 31.12.2021г.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2021г.	10
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ	11
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	11
2.2. СОСТАВ ГРУППЫ, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ	12
2.3. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	12
2.3.1. Перечень сегментов деятельности	12
2.3.2. Информация по географии деятельности.....	12
2.3.3. Основные покупатели	13
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	13
3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ	13
3.2. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК.....	13
3.3. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ ОТДЕЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ МСФО	14
3.4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	15
3.4.1. Основные средства	15
3.4.2. Инвестиционная собственность	15
3.4.3. Аренда	16
3.4.4. Обесценение основных средств.....	16
3.4.5. Финансовые инструменты.....	17
3.4.6. Обесценение финансовых активов.....	17
3.4.7. Справедливая стоимость	17
3.4.8. Акционерный капитал	18
3.4.9. Выручка	18
3.4.10. Финансовые доходы и расходы.....	19
3.4.11. Инвестиционные доходы	19
3.4.12. Налог на прибыль.....	19
3.4.13. Прибыль на акцию	19
3.4.14. Представление финансовой отчетности	19
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ.....	21
4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	21
4.1.1. Основные средства	21
4.1.2. Инвестиционная собственность	22
4.1.3. Гудвилл.....	24
4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.....	25
4.1.5. Активы выбывающей группы	25
4.1.6. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи	25
4.1.7. Запасы.....	26
4.1.8. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	26
4.1.9. Денежные средства.....	27

4.1.10.	Долгосрочные заемные средства	27
4.1.11.	Обязательства по финансовой аренде	28
4.1.12.	Обязательства выбывающей группы	28
4.1.13.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	28
4.1.14.	Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)	29
4.1.15.	Задолженность по прочим налогам	29
4.1.16.	Краткосрочные оценочные обязательства	29
4.1.17.	Отложенные налоговые активы и обязательства	29
4.1.18.	Акционерный капитал	30
4.1.19.	Нераспределенная прибыль	30
4.2.	ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	30
4.2.1.	Выручка	30
4.2.2.	Себестоимость	31
4.2.3.	Коммерческие расходы	31
4.2.4.	Управленческие расходы	31
4.2.5.	Переоценка инвестиционной собственности	32
4.2.6.	Доходы от продажи дочернего предприятия	32
4.2.7.	Финансовые доходы	32
4.2.8.	Финансовые расходы	33
4.2.9.	Расход по налогу на прибыль	33
4.2.10.	Прибыль на акцию	33
4.2.11.	Изменения сопоставимых данных за 2020 год	33
4.3.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	34
4.3.1.	Хозяйственные риски	34
4.3.2.	Финансовые риски	34
4.4.	СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	36
4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	36
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы	36
4.4.3.	Информация о бенефициарном владельце	36
4.4.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами	37
4.4.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам и операциях с ними	38
4.5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	39

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за год до 31.12.2021 подготовлена с применением Международных стандартов финансовой отчетности и полностью соответствует им.

Основанием для подготовки настоящей консолидированной отчетности является Федеральный закон «О консолидированной отчетности» №208-ФЗ.

Показатели дочерних, ассоциированных компаний включены в настоящую отчетность.

По состоянию на 31.12.2021 в составе Группы «КРАУС-М» функционируют следующие дочерние предприятия:

Дочернее предприятие	Страна регистрации	Дата приобретения	Право собственности /Право голосования
ООО «ТЕХНОЭКСИМ»	Россия	Январь 2017	100%

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

1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2021

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2021

Активы	Примечания	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Внеоборотные активы				
Основные средства	4.1.1	117 344	62 643	65 068
Инвестиционное имущество	4.1.2	6 664 481	6 296 246	6 321 273
Недвижимость, сдаваемая в аренду	4.1.2	5 678 578	5 608 306	5 695 573
Права аренды земельных участков	4.1.2-	985 903	687 940	625 700
Гудвилл	4.1.3.	-	-	181 195
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	-	22 015	20 942
Отложенные налоговые активы	4.1.17	35 847	100 285	103 134
Итого внеоборотные активы		6 817 672	7 669 314	6 691 612
Активы выбывающей группы	4.1.5	-	1 188 125	-
Прочие внеоборотные активы для продажи	4.1.6	167 695	170 364	206 491
Оборотные активы				
Запасы	4.1.7	3 118	5 167	15 586
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.8	82 699	119 199	101 850
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	749 238	32 582	280 170
Краткосрочная дебиторская задолженность по налогу на прибыль		197 306	9 814	14 133
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	12	9	1 450

Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.1.9	186 307	187 242	105 882
Итого оборотные активы, кроме активов или групп выбытия, предназначенных для продажи	-	1 218 680	354 013	519 071
Итого активы		8 204 047	8 193 691	7 417 174
Капитал и обязательства				
Капитал				
Акционерный (уставный) капитал	4.1.18	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	25 342	25 342
Нераспределенная прибыль	-4.1.19	4 131 528	5 102 156	4 378 064
Прибыль/убыток отчетного периода	-	928 620	-	-
Итого капитал собственников компании		5 753 714	5 799 508	5 075 416
Итого капитал	-	5 753 714	5 799 508	5 075 416
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.1.10	893 020	891 609	890 223
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	160 679	160 684	173 233
Отложенные налоговые обязательства	4.1.17	1 163 498	949 795	931 807
Итого долгосрочные обязательства	-	2 217 198	2 002 088	1 995 263
Обязательства выбывающей группы	4.1.12	-	174 008	-
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	18 374	18 325	19 702
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.14	50 697	42 709	174 306

Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.16	6 652	7 155	6 757
Краткосрочные кредиты и займы	-	8 219	2 200	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	-4.1.13	99 720	99 720	99 720
Задолженность по прочим налогам	4.1.15	49 337	47 822	45 849
Отложенные доходы краткосрочные	-	136	156	161
Итого краткосрочные обязательства, кроме предназначенных для продажи	-	233 136	218 087	346 495
Итого обязательства		2 450 333	2 394 183	2 341 758
Итого капитал и обязательства	-	8 204 047	8 193 691	7 417 174

Консолидированный отчет о прибыли или убытке за 2021 год

	Примечания	За год 2021	За год 2020
Выручка	4.2.1	600 818	676 704
Себестоимость продаж	4.2.2	(309 686)	(383 150)
Итого валовая прибыль		291 132	293 554
Коммерческие расходы	4.2.3	(7 901)	(3 240)
Управленческие расходы	4.2.4	(174 799)	(212 124)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности		108 432	78 190
Переоценка инвестиционной собственности	4.2.5	368 191	912 069
Финансовые доходы	4.2.7	4 781	37 318
Финансовые расходы	4.2.8	(106 353)	(106 899)
Инвестиционные доходы		55 732	8 916
Доходы от продажи дочернего предприятия	4.2.6	977 473	-
Прочие доходы		1 883	25 671
Прочие расходы		(9 482)	(41 170)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения		1 400 657	914 094
Расходы по налогу на прибыль	4.2.9	(472 037)	(190 002)
Итого чистая прибыль (убыток)		928 620	724 092
В том числе, составляющая капитала собственников компании		928 620	724 092
Прибыль (убыток) на 1 обыкновенную акцию (руб.)	4.2.10	1,38	1,08

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за год до 31.12.2021г.

	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2020	672 010	-	25 342	4 378 065	5 075 416	-	5 075 416
Прибыль за период		-	(3 786)	724 091	720 305	-	720 305
Сальдо на 31.12.2020	672 010	-	21 556	5 102 156	5 795 722	-	5 795 722
Сальдо на 01.01.2021	672 010	-	21 556	5 102 156	5 795 722	-	5 795 722
Прибыль за период	-	-	-	928 620	928 620	-	928 620
Прочие корректировки при выбытии дочерней компании	-	-	-	3 787	3 787	-	3 787
Дивиденды	-	-	-	(974 415)	(974 415)	-	(974 415)
Сальдо на 31.12.2021	672 010	-	21 556	5 060 148	5 753 714	-	5 753 714

Чистые активы на 31.12.2021

5 753 714

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2021г.

тыс. руб.	2021 год	2020 год
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	635 691	678 456
Прочие поступления	31 362	59 640
Платежи поставщикам	(216 866)	(340 602)
Выплаты в пользу работников	(191 344)	(233 491)
Уплата налогов	(3 594)	(3 595)
Платежи по аренде	(18 435)	(18 325)
Прочие платежи по текущим операциям	(111 731)	(168 082)
Налог на прибыль уплаченный	(381 390)	-
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(256 307)	(25 999)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	-	2 134
Денежные средства от продажи дочерней компании	2 030 001	-
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	10 000	282 569
Дивиденды и проценты полученные	8 538	-
Приобретение объектов основных средств	(51 665)	(11 167)
Займы выданные	(646 912)	(32 500)
Приобретение прав требования	(26 100)	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	1 323 861	241 036
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	5 600	2 200
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Дивиденды выплаченные	(974 412)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(1 068 532)	(97 520)
Итого чистые денежные потоки	(978)	117 517
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года, в т.ч:	(978)	117 510
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года, в т.ч:	233 858	105 882
Денежные средства выбывающей группы	(46 616)	-
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	43	10 459
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года, в т.ч:	186 307	233 858
денежные средства выбывающей группы	-	(46 616)

2. Информация о компании

2.1. Организационная структура и деятельность

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

Сокращенное наименование: ЗАО «КРАУС-М»

ИНН 7717127797 КПП 770301001

Организационно-правовая форма – Закрытое акционерное общество.

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

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

телефон/факс (495) 787-11-10

Государственная регистрация: ОГРН 1027739268699. дата регистрации 26.09.2002г.
Регистрирующий орган: Государственное учреждение Московская Регистрационная Палата

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

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Попов Владимир Александрович

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

Осуществляемые Обществом лицензируемые виды деятельности:

Вид деятельности	Серия и номер лицензии	Срок действия лицензии
услуги местной телефонной связи, за исключением услуг местной телефонной связи с использованием таксофонов и средств коллективного доступа	149309	01.11.2022
Телематические услуги связи	149310	01.11.2022
Услуги связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации	149311	01.11.2022
Услуги связи для целей кабельного вещания	152581	21.02.2022
Услуги связи по предоставлению каналов связи	152582	21.02.2022
На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	077000213	бессрочная
На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	972	бессрочная

2.2. Состав Группы, периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2021 в состав Группы входят:

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

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

В составе Группы «КРАУС-М» нет обособленных подразделений.

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

Дочернее предприятие АО «Мосмонтажспецстрой» выбыло из состава Группы «Краус-М» в связи с потерей контроля в результате сделки купли-продажи от 16 февраля 2021 года. Расчеты по сделке осуществлены полностью. Группа не имеет остаточного влияния на АО «Мосмонтажспецстрой».

Финансовая информация по сделке раскрыта в Разделе «Доход от продажи дочернего предприятия».

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

Группа «КРАУС-М» осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- Сдача в аренду помещений и парковочных мест в г.Москве;
- Управление жилыми комплексами и передача коммунальных ресурсов;
- Другие виды деятельности.

Результаты указанных направлений деятельности регулярно анализируются руководством Группы «КРАУС-М» и специалистами, ответственными за принятие финансовых решений.

Анализ результатов деятельности осуществляется в разрезе сдаваемых в аренду или находящихся на обслуживании объектов недвижимости:

- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.13;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.15;
- Помещение по адресу: г.Москва ул.Сретенка, д.11;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Щепкина, д.32;
- Помещения по адресу Московская область, г.Красногорск, ул.Согласия
- др.

2.3.2. Информация по географии деятельности

Основная часть активов Группы «КРАУС-М» расположены на территории г.Москвы, за исключением земельного участка в Петергофском районе г.Санкт-Петербург.

Земельный участок в г.Санкт-Петербург не генерирует самостоятельных денежных потоков и квалифицирован в настоящей консолидированной отчетности как внеоборотный актив, предназначенный для продажи.

2.3.3. Основные покупатели

Основными покупателями Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка, без НДС (тыс.руб.)
1	ООО «Группа ОНЕКСИМ» (аренда)	89717
2	ГКУ "Управление капитального строительства" (аренда)	42792
3	ООО «Авеню Отель» (аренда)	42792
4	ООО «УК Полюс» (аренда)	67741

3. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности на основе принципа оценки по справедливой стоимости.

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 «КРАУС-М» осуществляло операции, к российскому рублю (по данным ЦБ РФ), представлены ниже:

	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
1 доллар США	74,2926	73.8757	61,9057
1 евро	84,0695	90.6824	69,3406

3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

- **Права аренды и обязательства по аренде (IFRS 16)**

Обязательства по уплате арендных платежей отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным внешним заимствованиям (9-10%).

Ввиду постоянной корректировки стоимости аренды, для расчета обязательства по уплате арендных платежей использована стоимость арендных платежей, установленная Департаментом земельных ресурсов на соответствующий год. Для договоров аренды в отношении прилегающей территории, заключенных на 5 летний срок, учтен опцион на возможную пролонгацию договоров, и установлен максимальный срок аренды на основе заключенных долгосрочных договоров аренды зданий.

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен упрощенный порядок учета аренды без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде этих объектов осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

Долгосрочные долговые финансовые активы отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным банковским кредитам.

Выбор применимой рыночной ставки осуществляется на основе средневзвешенной ставки по кредитам, рассчитываемой на начало каждого месяца, которая может корректироваться с учетом изменения текущих рыночных условий (согл.п.48 IFRS 13 «Справедливая стоимость»). В этом случае может использоваться текущая ключевая ставка, установленной ЦБ России, что дает наиболее точный метод оценки справедливой стоимости с учетом текущих рыночных рисков предприятия.

Отклонение менее 20% от рыночной ставки признается несущественным для принятия решения о выполнении корректировок показателей отчетности.

- **Выручка**

В тех случаях, когда Группа действует в качестве агента (либо иного посредника), выручка от соответствующих операций признается только в сумме комиссионного вознаграждения, полученного Группой. Аналогично, стоимость коммунальных услуг, передаваемых покупателям услуг отдельными документами, вычитается из выручки и себестоимости (это относится к управлению жилищным комплексом).

По тем договорам, где коммунальные услуги не перевыставляются арендаторам (покупателям) отдельным документом, и фактически является частью арендной платы, Группа Краус-М выступает как Принципал. В этом случае возмещаемая арендаторами стоимость коммунальных услуг включена в выручку.

- **Капитальные вложения**

В финансовой отчетности Группы проценты по банковским кредитам учтены как текущие (финансовые) расходы, без капитализации в стоимости квалифицируемых активов. По оценке руководства, у предприятия квалифицируемые активы отсутствуют.

- **Обесценение активов**

Большую часть основных средств составляют корпоративные активы, которые не генерируют независимых потоков денежных средств. При этом основные денежные потоки Группы относятся к отношениям аренды, а оценка инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату осуществляется по справедливой стоимости. Поэтому руководство приняло решение не тестировать на обесценение основные средства. Более уместным, по мнению руководства, является мониторинг физического состояния таких активов и своевременная корректировка сроков полезного использования активов.

- **Представление показателей отчета о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по операционной и инвестиционной деятельности (поступления от покупателей, платежи поставщикам) представляются без НДС. 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. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

- **Договоры аренды**

Согласно п.49-50 IFRS 16 расходы по аренде и денежные потоки арендатора должны учитываться в составе финансовой деятельности.

В отчетности Группы «КРАУС-М» расходы по долгосрочной аренде отражаются в составе операционных расходов и в составе денежных потоков по операционной деятельности. По мнению руководства, такое представление дает заинтересованным пользователям более точную информацию об основной деятельности группы «КРАУС-М». Данный способ применен

в настоящей отчетности ретроспективно с 2020 года с изменением показателя «Себестоимость» и «Финансовые расходы» сопоставимого периода 2020 года.

- *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.

3.4. Основные положения учетной политики

3.4.1. Основные средства

Основные средства Группы состоят из движимых активов, используемых для производственных и административных целей, также включают навесное оборудование в зданиях.

- *Признание и оценка основных средств*

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

Первоначальная стоимость движимого имущества, отраженного в составе основных средств по состоянию на 1 января 2017 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их фактической себестоимости.

В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого участка, капитализированные затраты по займам.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

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

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

Затраты, связанные с капитальным ремонтом либо заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если существует высокая вероятность увеличения экономических выгод от объекта. Балансовая стоимость замененной части списывается.

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

- *Амортизация основных средств*

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

3.4.2. Инвестиционная собственность

- *Квалификация инвестиционной собственности*

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

Объектами инвестиционной собственности Группы являются все объекты недвижимости (кроме объектов недвижимости, предназначенных для продажи), поскольку большая часть зданий сдается в аренду (часть площади, занимаемая под офис, является несущественной), а также недвижимость, приобретенная без определенного назначения. Оборудование и технические сети,

являющиеся неотделимыми от зданий и сооружений, также отнесены к объектам инвестиционной собственности.

Кондиционеры и другое навесное оборудование классифицируются как основные средства и учитываются согласно IAS 16 «Основные средства».

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

Первоначальная стоимость недвижимости по состоянию на 1 января 2017 года (дату перехода на МСФО), определена на основе справедливой стоимости на указанную дату в соответствии с информацией, полученной от профессионального оценщика. Корректировка первоначальной стоимости объектов инвестиционной собственности отражена путем корректировки показателя «Нераспределенная прибыль».

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

Объекты инвестиционной собственности отражаются на отчетную дату по справедливой стоимости, определяемой в конце года либо путем привлечения оценочной компании, либо (в исключительных случаях) расчетным путем.

3.4.3. Аренда

Общество **отражает** права аренды согласно IFRS 16.

- *Права аренды*

Права аренды земельных участков отражены в составе инвестиционной собственности Группы и отражаются **по справедливой стоимости**, определяемой независимой оценочной компанией (согласно п.34 IFRS 16). Амортизация права аренды не начисляется, поскольку права ежегодно переоцениваются до справедливой стоимости.

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен **упрощенный порядок учета аренды**, без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- *Обязательства по уплате арендных платежей*

Обязательства по уплате арендных платежей отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным внешним заимствованиям.

Для договоров аренды в отношении прилегающей территории, заключенных на 5 летний срок, учтен опцион на возможную пролонгацию договоров, и установлен максимальный срок аренды на основе заключенных долгосрочных договоров аренды зданий.

- *Инвестиции в аренду*

Исходя из того, что большинство договоров на передачу объектов в аренду заключаются на срок до 1 года, не содержат условий передачи права собственности и условия о продлении аренды на льготных условиях, руководство квалифицирует все такие договоры как договоры *операционной* аренды. Для начисления доходов от аренды применен линейный метод.

Для договоров аренды сроком более одного года используется индивидуальный подход. Профессиональное суждение по вопросу квалификации договоров аренды изложено в **п.3.2 Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок**.

3.4.4. Обесценение основных средств

Большую часть основных средств составляют корпоративные активы, которые не генерируют независимых потоков денежных средств. Поэтому тестирование основных средств на обесценение

не осуществляется (см.п.3.2 Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок).

3.4.5. Финансовые инструменты

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

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в долевыми и долговыми ценными бумагами, в том числе выданные займы, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

ГРУППА «КРАУС-М» первоначально признает займы, дебиторскую и кредиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения.

- *Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости*

ГРУППА «КРАУС-М» имеет на балансе выданные займы, обязательство по выпущенным облигациям. Указанные займы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения, что соответствует бизнес-модели по использованию данных финансовых инструментов.

Безосновательно просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в консолидированной отчетности за минусом резерва сомнительных долгов (см.след.пункт).
Финансовые обязательства

Группа «КРАУС-М» применяет модель учета по амортизированной стоимости к учету непроизводных финансовых обязательств с отнесением амортизации на прибыль (убыток) отчетного периода.

3.4.6. Обесценение финансовых активов

- *Обесценение долговых финансовых активов*

Финансовый актив является обесценившимся, если произошли события, повлекшее убыток, и что это которые оказали негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива. К признакам обесценения финансовых активов относятся неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой «КРАУС-М» на условиях, которые в ином случае даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента.

По финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива.

- *Обесценение дебиторской задолженности*

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

Обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков (резерв сомнительной задолженности) формируется по методу старения счетов и рассчитывается исходя из сроков задержки платежей в следующем порядке:

- по задержкам со сроком менее 90 дней – резерв не формируется;
- по задержкам со сроком от 91 до 366 дней (включительно) – 100% процентов от суммы задолженности.

3.4.7. Справедливая стоимость

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка

справедливой стоимости». Иерархия справедливой стоимости, описанная в (IFRS) 13, отдает наибольший приоритет котировкам ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (расчетные показатели).

Применение справедливой стоимости в отдельной финансовой отчетности Группы главным образом требуется для определения стоимости инвестиционной собственности, внеоборотных активов, предназначенных для продажи (объекты недвижимости), приобретенных паев и акций, а также процентных ставок по имеющимся долговым финансовым активам и для дисконтирования отсроченной дебиторской задолженности.

При оценке справедливой стоимости предпочтение отдается информации, полученной от независимых оценочных компаний.

- *Справедливая стоимость инвестиционной собственности и внеоборотных активов, предназначенных для продажи*

Наилучшее и наиболее эффективное использование инвестиционной недвижимости и внеоборотных активов, предназначенных для продажи, заключается в их отдельном использовании, поэтому наиболее приемлемым для их оценки методом оценки является определение цены, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

- *Справедливая стоимость долговых финансовых инструментов*

В качестве рыночных ставок для финансовых активов, возникших в текущем году, используются средневзвешенные процентные ставки по полученным банковским кредитам за текущий отчетный период. Отклонение менее 20% от рыночной ставки признается несущественным для принятия решения о выполнении корректировок показателей отчетности (см. **Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок**).

Наиболее приемлемым методом оценки долговых финансовых инструментов является их рыночная стоимость либо (при ее отсутствии) приведенная (дисконтированная) стоимость. Применяемая ставка дисконтирования присваивается долговому финансовому инструменту на дату принятия к учету и не меняется.

3.4.8. Акционерный капитал

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированных акций нет.

3.4.9. Выручка

- *Поступления от аренды*

Выручка по договорам операционной (краткосрочной, до 1 года) аренды признается в соответствии с IFRS 15 и IFRS 16 на равномерной основе в течение срока действия соответствующего договора аренды. Сумма полученных скидок уменьшает общую величину выручки по аренде на протяжении всего срока действия аренды. Выручка по договорам финансовой аренды признается по постоянной внутренней ставке по договору.

- *Комиссионные вознаграждения*

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

Вместе с тем Группа пришла к выводу, что она является принципалом по договорам на передачу коммунальных ресурсов, поскольку их оплата является неотъемлемой частью стоимости услуг, выставляемых арендаторам ежемесячно (см. также **Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок**).

- *Продажа товаров*

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

- *Оказание прочих услуг*

Выручка от оказания услуг за отчетный период, как правило, признается линейным методом, так как услуги оказываются равномерно в течение срока действия договора.

3.4.10. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам (в том числе, по выданным займам), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, имеющих в наличии для продажи, и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, через отражение в составе прибыли или убытка, курсовые разницы.

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.

3.4.11. Инвестиционные доходы

Инвестиционные доходы включают процентные доходы по инвестированным средствам (в том числе по выданным займам), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости (кроме инвестиций в уставные и акционерные капиталы других компаний).

Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа.

3.4.12. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль в Отчете о совокупном доходе включает в себя налог на прибыль текущего периода и изменения по отложенным налогам.

3.4.13. 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.

3.4.14. Представление финансовой отчетности

- *Отчет о совокупном доходе*

Представление результатов отдельных операций производится на основе свернутого представления доходов и соответствующих расходов, возникающих по одной и той же операции, в том числе: прибыли и убытки от выбытия долгосрочных (внеоборотных) активов, включая инвестиции и операционные активы, отражаются в отчетности путем вычитания балансовой стоимости актива и соответствующих расходов по его продаже из вырученной от выбытия суммы.

Доходы и расходы группируются по их функциональному назначению. Группировка расходов по характеру представляется в пояснительных примечаниях к Отчету.

Создание и корректировка резерва сомнительных долгов по торговой дебиторской задолженности отражается по статье *«коммерческие расходы»*, задолженности по инвестиционным активам- по строке *«инвестиционные расходы»*.

Расходы по долгосрочной аренде отражаются по строке «финансовые расходы».

- *Отчет о движении денежных средств*

К денежным средствам и их эквивалентам в финансовой отчетности Группы относятся денежные средства в кассе и на расчетных счетах без ограничений по их использованию.

Денежные средства, размещенные на депозитных счетах в банках, рассматриваются как финансовые активы. В Отчете о движении денежных средств их размещение и возврат квалифицируются как денежные потоки по инвестиционной деятельности.

Кредитные линии (овердрафты) квалифицируются как обязательства и отражаются в отчете как денежные потоки по финансовой деятельности.

Отчет о движении денежных средств составляется прямым методом, дающим возможность развернутого представления основных денежных потоков предприятия – расчетов с покупателями и заказчиками, платежей в пользу поставщиков товаров, работ, услуг и в связи с вознаграждением сотрудников.

Все денежные потоки в отчете представляются без учета НДС.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Первоначальная стоимость	186 846	163 714	144 842
Амортизация накопленная	(100 728)	(132 287)	(121 503)
Незавершенное строительство	31 216	31 216	41 729
Итого	117 344	62 643	65 068

В составе основных средств – оборудование, используемое для основной деятельности и в административных целях. Помещения, используемые в производственных и административных целях, не выделены в составе основных средств ввиду незначительности доли. Амортизационные отчисления по основным средствам включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

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

	Виды основных средств		
	Земля, здания и сооружения	Незавершенное строительство	Итого основные средства
За год 2020:			
Сверка изменений стоимости основных средств			
Основные средства на начало периода	23 339	41 729	65 068
первоначальная стоимость на начало периода	144 842	41 729	186 571
накопленная амортизация и обесценение на начало периода	(121 503)	-	(121 503)
Изменения основных средств			
поступление, кроме объединения бизнеса	18 872	-	18 872
амортизация основных средств	(10 784)	(10 513)	(21 297)
Итого увеличение (уменьшение) стоимости основных средств	8 088	(10 513)	(2 425)
Основные средства на конец периода	31 427	31 216	62 643
первоначальная стоимость на конец периода	163 714	31 216	194 930
накопленная амортизация и обесценение на конец периода	(132 287)	-	(132 287)

За год 2021:			
Сверка изменений стоимости основных средств			
Основные средства на начало периода	31 427	31 216	62 643
первоначальная стоимость на начало периода	163 714	31 216	194 930
накопленная амортизация и обесценение на начало периода	(132 287)	-	(132 287)
Изменения основных средств			
поступление, кроме объединения бизнеса	54 701	-	54 701
Итого увеличение (уменьшение) стоимости основных средств	54 701	-	54 701
Основные средства на конец периода	86 128	31 216	117 344
первоначальная стоимость на конец периода	186 856	31 216	218 072
накопленная амортизация и обесценение на конец периода	(100 728)	-	(100 728)

4.1.2. Инвестиционная собственность

К инвестиционной собственности Группы отнесены объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, либо объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости, включая несъемное оборудование.

Тыс.руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Объекты недвижимости (по справедливой стоимости)	5 678 578	5 608 306	5 695 573
Права аренды земельных участков	985 903	687 940	625 700
Итого	6 664 481	6 296 246	6 321 273

Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2021.

Оценщик - ООО «Столичная аудиторская компания», ИНН 7733220264, ОГРН 1157746086915.

Юридический адрес: 125464, Москва, шоссе Пятницкое, дом 16, эт.1 пом.V, ком 15.

Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №180B1B40R4318 от САО «Военно-страховая компания».

Номера отчетов об оценке недвижимости: №199/21-1 от 31.12.21, №199/21-2 от 31.12.21, №199/21-3 от 31.12.21, №199/21-4 от 31.12.21, №201/2021 от 31.12.21, №200/21-1 от 31.12.21.

Алгоритм определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости недвижимости использованы сравнительный и доходный подход. Итоговая оценка справедливой стоимости определена как средне взвешенный показатель границ интервала, в котором находится полученная справедливая стоимость Объекта оценки на основании определенных подходов.

В 2021 году проведена оценка прав аренды, в том числе земельных участков прилегающих территорий.

Реклассификация, перевод в другие категории активов

В 2020 году инвестиционное имущество дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой» реклассифицировано в состав активов выбывающей группы. В 2021 г. дочернее предприятие выбыло в связи с продажей.

В 2021 году реклассификации инвестиционной недвижимости в другие категории не было.

Информация о движении инвестиционной собственности

Таблица 1 «Движение инвестиционной собственности за отчетный период (по типам активов)»

тыс. руб.	Здания, сооружения	Установки, машины и оборуд.	Земельные участки	Права аренды	Итого
Справедливая стоимость					
Стоимость на 1 января 2019 года	5 586 176	2 737	447 873	541 649	6 578 435
Переоценка	(515 773)	-	160 902	5 175	(349 696)
Поступления	13 658	-	-	94 422	108 080
Амортизация	-	-	-	(15 546)	(15 546)
Остаток на 31 декабря 2019 года	5 084 061	2 737	608 775	625 700	6 321 273
Стоимость на 1 января 2020 года	5 084 061	2737	608 775	625 700	6 321 273
Переоценка	362 806	-	484 925	64 338	912 069
Поступления	5104	-	-	-	5 104
Амортизация	-	-	-	(2 098)	(2 098)
Выбытие в течение года	-	(2 098)	(77)	-	(2 175)
Перевод в Активы выбывающей группы	(107 592)	-	(830 335)	-	(937 927)
Остаток на 31 декабря 2020 года	5 344 379	639	263 288	687 940	6 296 246
Стоимость на 1 января 2021 года	5 344 379	639	263 288	687 940	6 296 246
Переоценка	68 977	-	1 295	297 963	368 235
Поступления	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-	-
Выбытие в течение года	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2021 года	5 413 356	639	264 583	985 903	6 664 481

Таблица 2 «Движение инвестиционной собственности за отчетный период (по компаниям группы)»

тыс. руб.	Головное предприятие	Дочерние компании	Итого
<i>Справедливая стоимость</i>			
Стоимость на 1 января 2019 года	5 577 436	459 350	6 036 786
Постановка прав аренды на баланс	541 649	-	541 649
Переоценка	(350 852)	1 156	(349 696)
Поступления	108 080	-	108 080
Амортизация прав аренды	(15 546)	-	(15 546)
Остаток на 31 декабря 2019 года	5 860 767	460 506	6 321 273
Стоимость на 1 января 2020 года	5 860 767	460 506	6 321 273
Поступления	5 104		5 104
Выбытие в течение года	(2175)		(2 175)
Переоценка	434 148	477 921	912 069
Амортизация	(2 098)		(2 098)
Перевод в Активы выбывающей группы	-	(937 927)	(937 927)
Остаток на 31 декабря 2020 года	6 296 246	-	6 296 246
Стоимость на 1 января 2021 года	6 296 246	-	6 296 246
Поступления	-	-	-
Выбытие в течение года	-	-	-
Переоценка	368 235	-	368 235
Амортизация	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2021 года	6 664 481	-	6 664 481

Информация о правах аренды

Права аренды земельных участков под зданиями отражены по справедливой стоимости.

В 2021 году осуществлена переоценка (до справедливой стоимости) прав аренды земельных участков под зданиями и прилегающих территорий.

Право аренды земельного участка и нежилых зданий по адресу: г. Москва, поселок Рублево, общей площадью 100 910 кв.м, учитывается по упрощенной схеме, т.е. без отражения в составе активов, ввиду короткого срока аренды (менее 1 года).

4.1.3. Гудвилл

По состоянию на 31.12.2019 в отчете о финансовом положении отражен гудвилл дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой».

По состоянию на 31.12.2020 гудвилл дочернего предприятия реклассифицирован на активы выбывающей группы.

В 2021 году дочернее предприятие было в связи с продажей.

4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Долгосрочные

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Депозитные вклады в валюте	-	22 015	18 448
Займы физическим лицам	-	-	2 494
Итого	-	22 015	20 942

Краткосрочные

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Депозитные вклады в рублях	22 139	-	280 000
Займы выданные	670 200	32 500	170
Краткосрочные проценты	30 737	-	-
Права требования	26 162	82	-
Итого	749 238	32 582	280 170

Процентные ставки соответствуют рыночным.

Информация о подверженности Группы «КРАУС-М» кредитному риску в отношении финансовых активов раскрыта в **Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками»**.

4.1.5. Активы выбывающей группы

В отчете о финансовом положении Группы «КРАУС-М» отражены активы выбывшей дочерней компании АО «Мосмонтажспецстрой»:

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Инвестиционная недвижимость	-	937 927	-
Гудвилл	-	181 195	-
Запасы	-	18 135	-
Дебиторская задолженность	-	2 427	-
Денежные средства	-	48 441	-
	-	1 188 125	-

Сделка по продаже предприятия состоялась в отчетном периоде. Информация о выбытии дочернего предприятия раскрыта в **Разделах «Периметр консолидации» и «Связанные стороны»**.

4.1.6. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Земельный участок	151 956	151 956	151 956
Нежилые помещения и проч.	15 739	18 408	54 535
Итого	167 695	170 363	206 491

Земельный участок

В составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, числится земельный участок по адресу: Россия г.Санкт-Петербург, Петергофский район, Марьино,. Руководством ведется активный поиск покупателя, и актив готов к немедленной продаже.

Срок продажи объекта увеличен. Причиной задержки является появление новых обстоятельств, событий или обстоятельств, не контролируемых организацией, в том числе чрезвычайного характера (пандемия 2020-2021 года), и существует достаточное подтверждение того, что план по продаже актива (или выбывающей группы) остается в силе. Продолжается активный поиск покупателя.

Информация об оценке

Стоимость земельного участка отражена с учетом обесценения на дату определения минимальной оценочной стоимости (на 31 декабря 2019 года). Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания». Номер отчета об оценке: №157/19 от 17.01.2020.

В 2021 году, с целью тестирования на обесценение, произведена независимая оценка рыночной стоимости земельного участка (Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания»). В результате сопоставления балансовой и текущей рыночной стоимости признаков обесценения *не выявлено*,

Нежилые помещения и проч.

Прочие объекты недвижимости, приобретены с целью перепродажи и отражены по стоимости приобретения. По оценке руководства, указанные объекты будут реализованы в 2021 году.

4.1.7. Запасы

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Материалы	3 118	5 166	4 078
Прочие запасы	-	-	11 508
Итого	3 118	5 166	15 586

Информация о затратах по приобретению малоценных активов (основных средств) представлена в настоящей консолидированной финансовой отчетности в составе материально-производственных запасов в связи с несущественностью стоимости данных активов (см. п. «Отклонения от требований отдельных стандартов»).

4.1.8. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Торговая дебиторская задолженность покупателей	63 069	70 676	49 607
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(6090)	(5 656)	(1223)
Задолженность за коммунальные услуги	9 309	31 402	42 483
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(8832)	(20 336)	(23566)
Авансы выданные (без НДС)	13 473	17 746	16 645
Расчеты по претензиям	317	721	-

Расчеты с внебюджетными фондами		947	143
Прочие дебиторы 76 и 71	11 352	23 619	15 950
НДС по приобретенным ценностям	101	79	1 811
Итого	82 699	119 199	101 850

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

4.1.9. Денежные средства

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

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
касса	23	9	8
расчетные счета	177 905	179 737	42 748
валютные счета	8 379	7 496	63 026
Итого	186 307	187 242	105 881

Краткосрочные депозиты отражены в составе финансовых вложений.

4.1.10. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	893 020	891 609	890 223
Итого	893 020	891 609	890 223

Краткосрочная часть обязательств по облигационному займу отражена в строке «Краткосрочные заемные средства» отчета о финансовом положении.

По состоянию на 31.12.19, 31.12.20 уточнена сумма долгосрочной и краткосрочной составляющих по облигационному займу.

Описание займа

Собственные облигации ЗАО «Краус-М», размещенные на ММВБ, выпущены в рублях на срок 10 лет. Серия 001P-01, идентификационный номер 4B02-01-33273-H-001P от 13.12.2016 г.

Купонный доход по облигациям начисляется по ставке 10% и выплачивается в последний месяц каждого полугодия. Дата погашения облигаций - 10.12.2026г.

Скорректированная эффективная процентная ставка по облигациям – 10,207% (с учетом дополнительных расходов по выпуску долговых бумаг).

Обязательство по облигациям перед расчетным депозитарием отражено в отчетности по приведенной стоимости.

Информация о подверженности Группы «КРАУС-М» риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности по кредитам и займам раскрыта в *Пояснении «Финансовые инструменты и управление рисками»*.

Купонный доход по облигациям начисляется по ставке 10% и выплачивается в последний месяц каждого полугодия. Дата погашения облигаций - 10.12.2026г.

4.1.11. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Обязательства по договорам аренды	160 679	160 684	173 233
Итого	160 679	160 684	173 233

Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Обязательства по договорам аренды	18 374	18 325	19 702
Итого	18 374	18 325	19 702

Обязательства по аренде отражаются с применением IFRS 16 «Аренда». Согласно IFRS 16 обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки (ставки привлечения Группой внешних заимствований, 10%).

Представлены обязательствами по 6 (шести) договорам долгосрочной аренды земельных участков по адресу г.Москва ул.Тверская. Краткосрочное обязательство – сумма к погашению в 2021г.

4.1.12. Обязательства выбывающей группы

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Отложенные налоговые обязательства	-	169 173	-
Торговая кредиторская задолженность	-	690	-
Оценочные обязательства краткосрочные	-	190	-
Обязательства по уплате налогов и сборов	-	3 955	-
Итого	-	174 008	-

По состоянию на 01.01.2021 включает обязательства дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой». Сделка совершена в отчетном периоде 2021 г..

Информация о выбытии дочернего предприятия раскрыта в Разделах «Периметр консолидации» и «Связанные стороны».

4.1.13. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

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

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Обязательства по выплате купонного дохода по облигационному займу	99 720	99 720	99 720
Итого	99 720	99 720	99 720

4.1.14. Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Торговая кредиторская задолженность	4 828	5 503	139 151
Авансы полученные	44 079	35 251	29 903
Прочая кредиторская задолженность	1 790	1 955	5 252
Итого	50 697	42 709	174 306

4.1.15. Задолженность по прочим налогам

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Налог на добавленную стоимость	25 483	23 675	20 427
Налог на имущество	21 686	21 620	21 526
Земельный налог	1 945	1 974	3291
Прочие	223	553	605
Итого	49 337	47 822	45 849

4.1.16. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Резерв по отпускам сотрудников	6 652	7 155	6 757
Итого	6 652	7 155	6 757

4.1.17. Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Отложенные налоговые активы	35 847	100 348	103 134
Отложенные налоговые обязательства	(1 163 498)	(948 576)	(931 807)

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

Изменение (увеличение) отложенных налоговых обязательств связано с увеличением стоимости прав аренды.

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2021 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	(964 044)	-
Права аренды	(197 181)	-
Обязательство по облигациям	(2 274)	-

Обязательство по аренде	-	35 811
Оценочные обязательства (без учета ОНО выбывающей дочерней компании)		9
Отложенный доход	-	27
Итого	(1 163 498)	35 847

Обоснование временных налоговых разниц и возможности восстановления налоговых разниц в будущем:

- Корректировка первоначальной стоимости активов при переходе на МСФО не отражается в налоговом учете. Дополнительные расходы по амортизации по правилам МСФО не будут приняты в целях налогообложения в будущих периодах.
- Расходы по амортизации инвестиционной недвижимости по правилам МСФО не начисляются, но принимаются в целях налогообложения.
- По правилам МСФО начисление купонного дохода осуществляется по эффективной ставке, в то время как для целей налогообложения используется договорная ставка.
- В налоговом учете расходы по аренде принимаются согласно данным первичных документов, выставляемых арендодателем. Для МСФО начисление расходов по аренде осуществляется по эффективной ставке на остаток обязательства.

4.1.18. Акционерный капитал

Акционерный капитал

По состоянию на **31.12.2021** количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2021
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.1.19. Нераспределенная прибыль

В текущем отчетном периоде начислены и выплачены дивиденды акционерам ЗАО «КРАУС-М» по итогам 1 квартала 2021 года в сумме 974 415 тыс.руб. в соответствии с Решением собрания акционеров от 3 июня 2021 г.

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	2021	2020
Сдача в аренду помещений в г.Москве	514 907	424 864
Управление эксплуатацией жилого комплекса	2 072	52 077
Прочие услуги	83 839	199 762
Итого	600 818	676 703

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2021	2020
Оплата труда и страховые взносы	(112 672)	(137 330)
Аренда земли	(18 350)	(18 326)
Субаренда недвижимого имущества	(9 030)	(9 153)
Охрана	(50 473)	(39 523)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(36 646)	(30 257)
Амортизация активов	(10 132)	(10 381)
Амортизация прав аренды	0	(2 098)
Ремонт основных средств	(21 337)	(25 394)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(20 254)	(69 418)
Уборка территории и вывоз мусора	(7 754)	(16 972)
Прочие производственные расходы	(23 038)	(24 299)
Себестоимость	(309 686)	(383 151)

4.2.3. Коммерческие расходы

В составе коммерческих расходов учтены следующие виды доходов (расходов):

тыс.руб.	2021	2020
Восстановление (формирование) резерва сомнительной дебиторской задолженности	(7 901)	3 240
Итого	(7 901)	3 240

4.2.4. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2021	2020
Оплата труда и страховые взносы	(75 767)	(93 671)
Аудит, консалтинг	(4 920)	(5 650)
Амортизация активов	(203)	(218)
налог на землю	(7 674)	(13 311)
Налог на имущество	(78 578)	(93 597)
Прочие управленческие расходы	(7657)	(5 677)
ИТОГО Управленческие расходы	(174 799)	(212 124)

4.2.5. Переоценка инвестиционной собственности

	2021	2020
Переоценка недвижимости	70 272	847 731
Переоценка прав аренды земельных участков	297 963	64 338
Итого	368 235	912 069

Переоценка инвестиционной собственности осуществлена с привлечением независимых оценочных компаний, работающих в регионе г.Москва и г.Санкт-Петербург.

Оценка объектов недвижимости выбывающей группы (АО «Мосмонтажспецстрой») отражена в соответствии с учетной политикой по учету инвестиционной собственности, т.е. по справедливой стоимости, с отражением результата переоценки на финансовый результат от текущей деятельности.

4.2.6. Доходы от продажи дочернего предприятия

В феврале 2021 года осуществлена продажа дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой». Расчет дохода от продажи приведен ниже:

	Февраль 2021
Цена продажи дочернего предприятия	2 030 001
Справедливая стоимость чистых активов	(830 733)*
Гудвилл	(181 195)
Расходы на продажу	(40 600)
Итого доход от продажи	977 473

* -Справедливая стоимость чистых активов АО «Мосмонтажспецстрой» рассчитана как разница между стоимостью активов и стоимостью обязательств (по состоянию на 31.12.2020г.):

Активы 1 006 929 тыс.руб.

Обязательства (176 197 тыс.руб.)

Чистые активы 830 733 тыс.руб.

4.2.7. Финансовые доходы

тыс.руб.	2021	2020
Курсовые разницы	4 781	36 021
Доход от раскручивания дисконта и предоставления финансирования	-	1 297
Итого	4 781	37 318

Положительные курсовые разницы образовались в связи с переоценкой монетарных статей отчетности, выраженных в иностранной валюте, по курсу на дату совершения операций и на отчетную дату.

4.2.8. Финансовые расходы

тыс.руб.	2021	2020
Курсовые разницы	(4 802)	(19 719)
Прочие расходы по финансированию		13 192
Проценты по полученным займам	(101 551)	(101 106)
Итого	(106 353)	(107 633)

Отрицательные курсовые разницы образовались в связи с переоценкой монетарных статей отчетности, выраженных в иностранной валюте, по курсу на дату совершения операций и на отчетную дату.

Купонный доход начислен по долговым ценным бумагам (облигациям), размещенным на ММВБ 13.12.2016 г. на общую сумму 1 млрд.руб., с датой погашения - 10.12.2026 г.

4.2.9. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	2021	2020
Текущий налог на прибыль за год	(193 898)	(2 762)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(285 962)	(184 373)
Изменение отложенных налоговых активов	7 823	(1 858)
Прочее	-	(1 009)
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	(472 037)	(190 002)

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

4.2.10. Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31.12.2021 рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций, в размере 928 620 тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

928 620 тыс.руб./ 672 010 000 = 1,38 руб./акцию.

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

4.2.11. Изменения сопоставимых данных за 2020 год

В связи с изменением порядка представления информации по аренде земельных участков (в соответствии с изменением учетной политики) сопоставимые данные за 2020 год изменены следующим образом:

	Старые данные	Новые данные
Себестоимость	(364 826)	(383 151)
Финансовые расходы	(125 224)	(107 633)

4.3. Финансовые и хозяйственные риски

4.3.1. Хозяйственные риски

Хозяйственная деятельность Группы «КРАУС-М» зависит от влияния различных факторов, определяющих финансовое положение и финансовые результаты предприятия, наиболее существенными из которых являются:

Внешние риски

- Влияние инфляционных процессов в стране на цены на недвижимость, а также доходы от аренды.
- Риск снижения рентабельности контрактов по сдаче имущества в аренду в результате роста себестоимости. Причины: рост цен на сырье, покупные и комплектующие изделия и услуги выше прогнозного значения; наличие санкций против РФ, влияющих на возможности приобретения оборудования.
- Риск несвоевременной оплаты со стороны покупателей и заказчиков.

Внутренние риски

- Риск снижения рентабельности контрактов по сдаче имущества в аренду в результате роста себестоимости. Причины: рост общего уровня заработной платы и налогов в стране.

4.3.2. Финансовые риски

Группа не имеет специально утвержденной политики по управлению финансовыми рисками.

Анализ финансовой отчетности Группы показывает, что деятельность предприятия подвержена кредитному, рыночному (ценовым, валютным) рискам и риску ликвидности.

Кредитный риск

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

Депозиты в кредитных организациях являются финансовыми активами с наименьшим кредитным риском.

Кредитный риск связан, в основном, с имеющейся у Группы «КРАУС-М» торговой дебиторской задолженностью. Подверженность Группы «КРАУС-М» кредитному риску зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя услуг. Однако руководство также принимает в расчет обычаи делового оборота, существующие в отрасли, поскольку эти факторы могут оказывать влияние на уровень кредитного риска, особенно в текущих условиях ухудшения экономической ситуации.

Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой расчетную оценку величины уже понесенных и ожидаемых кредитных убытков. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной.

Оценка кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Депозитные счета	22 139	22 097	298 448

Займы	670 200	32 500	2 494
Проценты начисленные	30 737	-	-
Дебиторская задолженность по переуступке прав требования	26 162	82	-
Авансы выданные (без НДС)	13 473	17 746	16 645
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	476	11 066	18 917
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	56 980	65 020	48 383
Прочая дебиторская задолженность	11 658	24 965	15 549
Предоплата по налогу на прибыль	197 306	9 814	14 133
Предоплата по прочим налогам и сборам	113	401	401
Итого	1 029 244	183 691	414 970

Дебиторская задолженность арендаторов помещений, по мнению руководства, не сопровождается высоким финансовым риском для Группы. Все покупатели услуг являются клиентами Группы на протяжении ряда лет, и своевременно погашают задолженность за оказанные услуги.

Рыночные риски

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах, таких, как процентные ставки, валютные курсы и цены долевых инструментов.

Рыночный риск включает:

- *ценовой риск* - фондовый риск (риск снижения стоимости ценных бумаг) и товарный риск (риск изменения цен товаров);
- *валютный риск* - риск возникновения потерь, связанных с неблагоприятным изменением курсов иностранных валют и драгоценных металлов по открытым позициям в иностранных валютах и драгоценных металлах;
- *процентный риск* - риск возможных потерь в результате неблагоприятного изменения процентных ставок по активам, пассивам и внебалансовым инструментам банка.

Оценка процентного риска

Максимальный уровень процентного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Депозитные счета	22 139	22 097	298 448
Займы (вкл. проценты)	700 937	32 500	2 494
Итого	723 076	59 754	300 942

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки заключается в том, что будущая прибыль Группы может подвергнуться отрицательному воздействию роста рыночной процентной ставки по отношению к условиям облигационного займа, что, в свою очередь, может привести к увеличению оттока денежных средств.

Однако в условиях текущей экономической ситуации оценки руководства могут значительно отличаться от фактического влияния изменения процентных ставок на финансовое положение Группы.

Оценка риска изменения процентной ставки

	Балансовая стоимость		
тыс. руб	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(893 021)	(891 556)	(890 223)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(99 720)	(99 720)	(99 720)
Итого	(992 741)	(991 276)	(989 943)

Риск управления капиталом

Основными элементами управления капиталом руководство считает собственные средства. Для сохранения и корректировки структуры капитала Группы может пересматривать свою инвестиционную программу.

4.4. Сделки со связанными сторонами

4.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы

По состоянию на 01.01.2021 и по состоянию на 31.12.2021 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

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

4.4.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

Основной управленческий персонал:

- Генеральный директор – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.);
- Председатель совета директоров - Белов Игорь Сергеевич- (с 01.01.2021 по 31.12.2021);
- Член совета директоров – Рисухина Марина Вилорьевна (с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.);
- Член совета директоров – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.);
- Член совета директоров – Филиппов Павел Александрович (с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.)
- Член совета директоров – Кононов Андрей Николаевич (с 01.01.2021г. по 31.12.2021г.)

4.4.3. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем является Прохоров Михаил Дмитриевич, гражданин РФ.

4.4.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами

В отчетном периоде в соответствии с Решением собрания акционеров от 3 июня 2021 выплачены дивиденды за 1 квартал 2021г. акционерам ЗАО «Краус-М» в сумме 974 415 тыс.руб.

Прочие операции со связанными сторонами представлены ниже.

Табл. Операции с аффилированными лицами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2021 год	2020 год	2019 год
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	89 717	58 965	100 667
	ООО «Фан Дженерэйшн»	32 452	25 056	28 454
	АО «Рублево»	-	1 915	4 715
	ООО «Ё-АВТО»	755	818	2 889
	ООО «Рекур»	4 284	3 515	1 238
	Разумов Дмитрий Валерьевич	240	200	200
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	8 303	1 762	7 335
	ПАО «КВАДРА»	7 269	6 185	6 238
	УК «Интергео»	30 315	22 604	20 455
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	46 753	-	-
Продажа финансового вложения (дочернего предприятия)	ООО «Трабаджо Девелопмент Лимитед»	2 030 001	-	-
Займы выданные	ИНТЕРКОНСЕНТО	582 900	-	-
	ООО «Ё-АВТО»	64 800	-	-
Расчеты по займам	ООО «Ё-АВТО»	(10 000)	-	-
Проценты по выданным займам начисленные	ИНТЕРКОНСЕНТО	30 266	-	-
	ООО «Ё-АВТО»	23 406	-	-
Расчеты по уплате процентов	ООО «Ё-АВТО»	(24 349)	-	-

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Дебиторская задолженность по займу	ИНТЕРКОНСЕНТО	582 900	-	-
	ООО «Ё-АВТО»	87 300	32 500	-
Дебиторская задолженность по процентам	ИНТЕРКОНСЕНТО	30 266	-	-
	ООО «Ё-АВТО»	64	1 007	-

Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	0	620	620
	ООО «Фан Дженерэйшн»	8208	2 094	4 557
	Разумов Дмитрий Валерьевич	20	-	20
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	-	-	729
	УК «Интергео»	62	2 940	105
	ООО «Рекур»	352	362	341
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	3 807	2 384	-
Кредиторская задолженность	ООО «Фан Дженерэйшн»	2733	3 615	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	2435	-	-
	ООО «Ё-АВТО»	63	63	289
	ООО «Рекур»	10	10	-
	АО «Рubleво»	-	-	131 033
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	888	73	729
	ПАО «КВАДРА»	587	587	587
	УК «Интергео»	1 066	2 878	1 926

4.4.5. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам и операциях с ними

2021 год, тыс.руб.	2020 год, тыс.руб.	Вознаграждение
10366,7	9558,7	Оплата труда и отпускные
1831,7	1682,2	Страховые взносы
1455	1242,6	Налог на доходы физических лиц

Вознаграждение председателю и членам совета директоров не выплачивалось.

4.5. События после отчетной даты

К событиям после отчетной даты, способным повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, можно отнести общие экономические трудности в стране в связи с экономическими санкциями к России после событий на Украине с 24.02.2022г., в том числе рост инфляции, нестабильность валютных курсов и процентных ставок.

В текущих финансовых условиях существует риск роста процентных ставок по кредитам и займам и снижения доходности по основной деятельности Общества, что может повлиять на финансовые показатели деятельности Общества будущих периодов.

Генеральный директор, ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

