



ПРОФИНВЕСТАУДИТ

аудит и консалтинг в финансовой сфере

ОГРН 1027739045190, ИНН 7701182136
105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая
д. 55/59, стр. 1, 5 эт., офис 517
proinvestaudit1@yandex.ru
+7 (495) 909-18-87

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой консолидированной финансовой отчётности

Закрытого акционерного общества

«КРАУС-М»

и его дочерних организаций

за 2024 год

г. Москва

2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам
Закрытого акционерного
общества «КРАУС-М»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (далее - ЗАО «КРАУС-М»), ОГРН 1027739268699, и его дочерних организаций, далее – Группа, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2024 года.

В составе годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2024 года представлены:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2024 г.;
2. Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2024 г.;
3. Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 г.;
4. Консолидированный отчет об изменениях капитала за 2024 г.;
5. Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2024 г., включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2024 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 аудируемому лицу 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 2024 год. 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.

Оценка инвестиционного имущества

По состоянию на отчетную дату у Группы имеется инвестиционное имущество, представляющее собой объекты недвижимости, расположенные в г. Москве и г. Санкт-Петербурге, включая несъемное оборудование, сдаваемые в аренду, либо объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости, права аренды земельных участков.

Балансовая стоимость указанного инвестиционного имущества существенна для годовой консолидированной финансовой отчетности Группы и составляет свыше 98% от совокупного размера активов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 г. В связи с существенным влиянием на годовую консолидированную финансовую отчетность и в связи с высоким уровнем субъективности допущений, лежащих в основе определения справедливой стоимости инвестиционного имущества в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», проверка указанного инвестиционного имущества является ключевым вопросом аудита.

Как указано в примечании 4.2.2. «Инвестиционная собственность» к годовой консолидированной финансовой отчетности, Группа провела оценку справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 силами независимого оценщика.

В рамках наших аудиторских процедур мы, помимо прочего, оценили применяемые Группой допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости; провели анализ выводов руководства Группы о классификации недвижимого имущества как инвестиционного; анализ документального оформления результатов определения справедливой стоимости.

Мы также оценили достаточность раскрытия информации в отношении инвестиционного имущества, представленной в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Информация, отличная от годовой консолидированной финансовой отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ЗАО «КРАУС-М» за 2024 год, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «КРАУС-М» за 2024 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 будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ЗАО «КРАУС-М» и его дочерних компаний за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2024 года,
составленное Обществом с ограниченной ответственностью «ПрофиИнвестАудит»

отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом за 2024 год ЗАО «КРАУС-М» мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Прочие сведения

Нами была проведена аудиторская проверка годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» и его дочерних организаций за 2024 год впервые. За предыдущий период (с 01.01.2023 по 31.12.2023) аудит годовой консолидированной финансовой отчетности Группы проводился другим аудитором – Обществом с ограниченной ответственностью «Столичная Аудиторская Компания», ОГРН 1157746086915, на момент выдачи аудиторского заключения являлось членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11406079102, который выразил немодифицированное мнение в отношении указанной отчетности в аудиторском заключении от 11 апреля 2024 года.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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 её деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ЗАО «КРАУС-М» и его дочерних компаний за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2024 года,
составленное Обществом с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»

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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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 Группа 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 руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

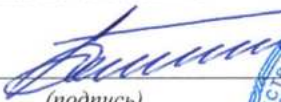
Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление 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.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ЗАО «КРАУС-М» и его дочерних компаний за 2024 год по состоянию на 31 декабря 2024 года,
составленное Обществом с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»

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

Большакова Инна Вячеславовна
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»
ОРНЗ 29606001120


(подпись)

Семочкина Любовь Геннадьевна
Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006049973


(подпись)

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»
(ООО «ПрофИнвестАудит»)
Основной государственный регистрационный номер 1027739045190
105082, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая,
д. 55/59, стр. 1, пом. 1/3
ОРНЗ 12006177478

25 апреля 2025 года

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная
финансовая отчетность
за год, закончившийся 31.12.2024

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2024	5
1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 31.12.2024	5
1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2024 ГОД	7
1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 2024 ГОД	8
1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2024Г.....	9
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ	10
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	10
2.2. Состав Группы, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ	10
2.3. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.3.1. Перечень сегментов деятельности	11
2.3.2. Информация по географии деятельности.....	11
2.3.3. Основные покупатели	11
2.3.4. Операционные результаты деятельности.....	11
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА	13
3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ	13
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ	15
4.1. КОРРЕКТИРОВКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА, ПРЕДСТАВЛЕННОГО В ОТЧЕТНОСТИ	15
4.1.1. Консолидированный отчет о финансовом положении	15
По состоянию на 31.12.2023.....	15
По состоянию на 31.12.2022.....	15
4.2. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	15
4.2.1. Основные средства	15
4.2.2. Инвестиционная собственность	16
4.2.3. Гудвилл.....	17
4.2.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости.....	18
4.2.5. Запасы.....	18
4.2.6. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	18
4.2.7. Денежные средства.....	18
4.2.8. Долгосрочные заемные средства.....	18
4.2.9. Обязательства по финансовой аренде	19
4.2.10. Искущая часть долгосрочных кредитов и займов	19
4.2.11. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная.....	19
4.2.12. Задолженность по налогам	20
4.2.13. Краткосрочные оценочные обязательства	20
4.2.14. Отложенные налоговые активы и обязательства	20
4.2.15. Акционерный капитал Группы.....	21
4.2.16. Нераспределенная прибыль (убыток) группы	21
4.2.17. Доля неконтролирующих акционеров.....	21
4.3. ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	22
4.3.1. Выручка	22
4.3.2. Себестоимость	22
4.3.3. Управленческие расходы.....	22
4.3.4. Переоценка инвестиционной собственности.....	23

ЗАО «КРАУС-М». Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2024

4.3.5.	Финансовые расходы	23
4.3.6.	Расход по налогу на прибыль.....	23
4.3.7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	23
4.3.8.	Базовая прибыль на акцию.....	24
4.4.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	24
4.4.1.	Хозяйственные риски	24
4.4.2.	Финансовые риски	24
4.5.	Сделки между связанными сторонами	26
4.5.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	26
4.5.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы	26
4.5.3.	Информация о бенефициарном владельце	27
4.5.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами	27
4.5.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М»	27
4.6.	События после отчетной даты.....	28
4.7.	Основные положения учетной политики	28
4.7.1.	Основные средства	28
4.7.2.	Инвестиционная собственность	28
4.7.3.	Аренда	29
4.7.4.	Обесценение основных средств и инвестиционной собственности	29
4.7.5.	Учет затрат по займам	29
4.7.6.	Финансовые инструменты.....	30
4.7.7.	Обесценение финансовых активов.....	30
4.7.8.	Справедливая стоимость	30
4.7.9.	Акционерный капитал	31
4.7.10.	Выручка	31
4.7.11.	Финансовые доходы и расходы.....	32
4.7.12.	Инвестиционные доходы	32
4.7.13.	Налог на прибыль.....	32
4.7.14.	Прибыль на акцию.....	32
4.7.15.	Представление финансовой отчетности	32
4.8.	ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК	33
4.9.	ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ТРЕБОВАНИЙ ОТДЕЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ МСФО	34

ЗАО «КРАУС-М». Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2024

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за год, закончившийся до 31.12.2024 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.

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

1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2024

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.2024

тыс. руб.

Активы	Примечания	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Внеоборотные активы				
Основные средства	4.2.1	102 703	98 222	105 400
Инвестиционное имущество, в т.ч.:	4.2.2	10 409 989	8 989 543	8 224 813
недвижимость	4.2.2	9 350 565	7 939 106	7 215 973
права аренды земельных участков	4.2.2	1 059 424	1 050 437	1 008 840
Нематериальные активы		735	0	0
Гудвилл	4.2.3.	0	20 076	20 076
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.2.4	44 366	42 720	42 720
Отложенные налоговые активы	4.2.14	0	161 308	152 915
Итого внеоборотные активы		10 557 793	9 311 869	8 545 924
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи		-	2 295	171 505
Оборотные активы				
Запасы		2 552	2 673	3 185
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.2.6	45 099	75 787	149 169
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		0	0	71
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	80	66	35
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.2.7	85 951	25 145	91 520
Итого оборотные активы, кроме активов или групп выбытия, предназначенных для продажи	-	133 683	103 672	243 980
Итого активы		10 691 475	9 417 836	8 961 409
Капитал и обязательства				
Капитал				
Акционерный (уставный) капитал	4.2.16	672 010	672 010	672 010

ЗАО «КРАУС-М». Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2024

Резервный капитал		21 556	21 556	21 556
Нераспределенная прибыль	4.2.17	5 807 323	5 378 490	5 065 794
Прибыль/убыток отчетного периода	4.2.17	245 260	366 194	312 696
Итого капитал собственников компании		6 746 148	6 438 250	6 072 055
Доля неконтролирующих акционеров		893 583	575 460	606 379
Итого капитал	-	7 639 732	7 013 710	6 678 435
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.2.8	898 502	896 748	894 640
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.2.9	150 656	152 337	160 384
Отложенные налоговые обязательства	4.2.14	1 775 490	1 144 289	1 043 402
Итого долгосрочные обязательства	-	2 824 649	2 193 374	2 098 426
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.2.9	17 229	17 165	18 848
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.2.11	44 397	30 912	56 812
Оценочные обязательства краткосрочные	4.2.13	9 083	8 986	7 562
Краткосрочные кредиты и займы		-	-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	4.2.10	99 720	99 720	99 720
Задолженность по налогам	4.2.12	56 565	53 856	1 481
Отложенные доходы краткосрочные	-	101	113	125
Итого краткосрочные обязательства	-	227 095	210 752	184 548
Итого обязательства		3 051 744	2 404 127	2 282 974
Итого капитал и обязательства	-	10 691 476	9 417 836	8 961 409

Чистые активы:

6 746 148 6 438 250 6 072 055

10 апреля 2025г.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.



1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 2024 год

тыс. руб.

	Примечания	За год 2024	За год 2023
Выручка	4.3.1	652 479	499 508
Себестоимость продаж	4.3.2	(355 378)	(349 988)
Итого валовая прибыль		297 101	149 520
Коммерческие расходы		(3 448)	1 208
Управленческие расходы	4.3.3	(281 711)	(226 643)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности		11 942	(75 915)
Переоценка инвестиционной собственности	4.3.4	1 423 805	612 774
Финансовые доходы		5 698	3 870
Финансовые расходы	4.3.5	(102 554)	(106 945)
Инвестиционные доходы		7 671	4 183
Прочие доходы		430	1 171
Прочие расходы		(29 024)	(11 368)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения		1 317 968	427 769
Расходы по налогу на прибыль	4.3.6	(791 946)	(92 494)
Итого чистая прибыль (убыток)	4.3.7	526 022	335 275
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		280 762	(30 919)
В том числе, доля акционеров Группы		245 260	366 194
Прочий Совокупный Доход		-	-
Итого Совокупный Доход за период		526 022	335 275
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		280 762	(30 919)
В том числе, доля акционеров Группы		245 260	366 194
EPS (Прибыль (убыток) на одну обыкновенную акцию (коп.))	4.3.8	36,50	54,49

10 апреля 2025г.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.



1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2024 год

тыс. руб.	Доля акционеров Группы					Доля неконтролирующих акционеров	Всего капитал
	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал акционеров Группы			
Сальдо на 01.01.2023	672 010	21 556	5 378 490	6 072 056	606 379	6 678 435	
Совокупный доход за период	-	-	366 194	366 194	(30 919)	335 275	
Сальдо на 31.12.2023	672 010	21 556	5 744 684	6 438 250	575 460	7 013 710	
Сальдо на 01.01.2024	672 010	21 556	5 744 684	6 438 250	575 460	7 013 710	
Операции с собственниками	-	-	62 639	62 639	37 361	100 000	
Совокупный доход за период	-	-	245 260	245 260	280 762	526 022	
Сальдо на 31.12.2024	672 010	21 556	6 052 583	6 746 149	893 583	7 639 732	

10 апреля 2025г.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.



1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2024г.

тыс. руб.	2024	2023
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ПО ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от покупателей, заказчиков	615 533	461 151
Платежи поставщикам	(187 448)	(177 283)
Выплаты в пользу работников	(267 885)	(236 279)
Уплата налогов	(221 579)	(75 757)
Платежи по операционной аренде	(17 229)	(18 848)
прочие платежи по текущим операциям	(15 558)	(6 230)*
Прочие поступления по текущим операциям	96 849	95 712
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	2 682	42 466
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	60 791	-
Поступления от возврата предоставленных займов	-	9
Проценты полученные	832	-
Приобретение объектов основных средств	(3 780)	(9 130)
Выданные займы и приобретение прав требования	-	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	57 842	(9 121)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Прочие операции с собственниками	100 000	-
Дивиденды выплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	280	(99 720)
Итого чистые денежные потоки	60 805	(66 375)*
Сопоставление с отчетом о финансовом положении:		
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	60 805	(66 375)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	25 145	91 520
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	1	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	85 951	25 145

*-С учетом корректировки арифметического несоответствия

10 апреля 2025г. Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М» _____ Попов В.А.



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: ЗАО «Краус-М» создано до 01.07.2001г. ОГРН 1027739268699. Дата регистрации 18.12.2001 г., регистрационный орган – Государственное учреждение Московская регистрационная палата, дата внесения в ЕГРЮЛ 26.09.2002.

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	01.11.2026
Телематические услуги связи	149310	01.11.2026
Услуги связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации	149311	01.11.2026

2.2. Состав Группы, периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2024 в состав Группы входят:

- ЗАО «Краус-М» (материнское предприятие)
- ООО «Техноэксим» (дочернее предприятие с долей владения 100%).
- ООО «Ё-Авто» (дочернее предприятие с долей владения 55,4223%).

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

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

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;
- Услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию;
- 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
- Активы в Петергофском районе г.Санкт-Петербург (2 объекта).

2.3.2. Информация по географии деятельности

Активы Группы «КРАУС-М» расположены на территории г.Москвы и г.Санкт-Петербург.

2.3.3. Основные покупатели

Основными покупателями Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка, без НДС (тыс.руб.)
1	ГКУ "Управление капитального строительства"	117 256
2	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	92 788
3	ООО «Авеню Отель»	91 185
4	Сенсориум Корпорейшн Москва	53 481

2.3.4. Операционные результаты деятельности

Результаты операционной деятельности Группы «КРАУС-М» проанализированы на основе скорректированного показателя EBITDA, определенного как прибыль от операционной деятельности предприятия, скорректированного на величину амортизации основных средств и нематериальных активов, прибыли (убытка) от реализации внеоборотных активов и финансовых активов, убытка от обесценения основных средств, инвестиционной собственности и финансовых активов и других неденежных доходов и расходов.

Расчет скорректированного показателя EBITDA:

Статьи отчета о совокупном доходе	2024 год	2023 год
Сдача в аренду помещений в г.Москве	533 225	431 689
Сдача в аренду транспортных средств	22 552	20 943
Сдача в аренду движимого имущества	17 029	27 179
Продажа активов	67 211	2 425
Прочие услуги	12 462	17 272
Итого Выручка	652 479	499 508
Корректировки: доход от реализации имущества и прав требования	(67 211)	(2 425)
Себестоимость	(355 378)	(349 988)
Корректировки:		
Амортизация основных средств	15 166	15 717
расходы по реализации имущества и прав требования	2 061	
Коммерческие расходы	(3 448)	1 208
Корректировки:		
Восстановление и начисление РСД	3 448	(1 208)
Административные расходы	(281 711)	(226 643)
Корректировки:		
Амортизация основных средств	38	8
Переоценка инвестиционной собственности	1 423 805	612 774
Корректировки:		
Переоценка инвестиционной собственности	(1 423 805)	(612 774)
Инвестиционные доходы	7 671	4 183
Корректировки:		
процентные доходы	(7 671)	(4 183)
Прочие доходы	430	1 171
Прочие расходы	(29 024)	(11 368)
Корректировки:		
убыток от обесценения гудвилла	20 076	
корректировки по чистым активам ДК		13 548
Финансовые доходы	5 698	3 870
Корректировки:		
корректировка обязательства по аренде	(2 310)	
Финансовые расходы	(102 554)	(106 945)
Корректировки:		
Процентные расходы	100 268	105 692
Итого скорректированный показатель EBITDA	(41 971)	(57 856)

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за год 2024 года и сопоставимый период (2023 год), представлен ниже.

	2024 год	2023 год
Скорректированный показатель EBITDA	(41 971)	(57 856)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(15 204)	(15 725)
Финансовый результат от реализации имущества	65 150	2 425
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	(3 448)	1 208
Проценты полученные	7 671	4 183
Переоценка инвестиционной собственности	1 423 805	612 774
Корректировки по чистым активам ДК	-	(13 548)
Убыток от обесценения гудвилла	(20 076)	-
корректировка обязательства по аренде	2 310	-
Финансовые расходы	(100 268)	(105 692)
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	1 317 968	427 769
Рентабельность по СП EBITDA, %	(7)	(12)
Чистый долг	1 080 157	1 140 824
Отношение чистого долга к СП EBITDA	(26)	(20)

3. Основа для подготовки финансовой отчетности и функциональная валюта

Основа подготовки отчетности

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

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:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
1 доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
1 евро	106,1028	99,1919	75,6553

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Корректировка показателей сравнительного периода, представленного в отчетности

4.1.1. Консолидированный отчет о финансовом положении

С 2025 года отложенные налоги Группы представляются в финансовой отчетности свернуто, кроме отложенных налогов, уплачиваемых в различные юрисдикции (г.Москва и г.Санкт-Петербург). Поэтому выполнена корректировка показателей сравнительных периодов в Отчете о финансовом положении. Корректировка сравнительного периода не повлияла на показатели капитала Группы.

Также на 31.12.2022 откорректированы показатели «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи» и «Инвестиционная собственность» ввиду ошибочной первоначальной квалификации актива.

По состоянию на 31.12.2023

Показатель отчетности	Новое значение	Старое значение	Корректировка
Отложенные налоговые активы	161 308	237 714	(76 406)
Отложенные налоговые обязательства	1 144 289	1 220 696	(76 406)

По состоянию на 31.12.2022

Показатель отчетности	Новое значение	Старое значение	Корректировка
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	171 502	1 649 478	(1 477 972)
Инвестиционная собственность	8 224 813	6 746 841	1 477 972
Отложенные налоговые активы	152 919	195 491	(42 572)
Отложенные налоговые обязательства	1 043 402	1 085 978	(42 572)

4.1.2. Консолидированный отчет о движении денежных средств

В сравнительном периоде (2023г) откорректировано арифметическое несоответствие между показателями изменения денежных средств в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств.

Показатель отчетности	Новое значение	Старое значение	Корректировка
Прочие платежи по текущим операциям	(6 230)	(9 616)	3 386
Итого чистые денежные потоки	(66 375)	(69 761)	3 386

4.2. Отчет о финансовом положении

4.2.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Первоначальная стоимость	206 402	186 791	185 554
Амортизация накопленная	(139 627)	(127 543)	(115 882)

Незавершенное строительство	31 216	34 662	31 376
приобретение ОС			
НДС	4 712	4 311	4 352
Итого	102 703	98 222	105 400

В составе основных средств числится оборудование, используемое для основной деятельности и в административных целях (за исключением оборудования, неотделимого от зданий, и учитываемого в составе инвестиционной собственности).

Помещения, используемые в производственных и административных целях, не выделены из инвестиционной недвижимости и не представлены в составе основных средств - ввиду незначительности доли административных помещений в общей площади зданий.

Амортизационные отчисления по основным средствам включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

Группа «КРАУС-М» не имеет арендованных основных средств (за исключением прав аренды, отражаемых в составе инвестиционной недвижимости - см. Раздел «**Инвестиционная собственность**»), а также основных средств, находящихся в залоге.

4.2.2. Инвестиционная собственность

В составе инвестиционной собственности отражены объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, включая несъемное оборудование (лифты, кабельные сети), либо объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости,

Тыс.руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Объекты недвижимости	9 350 565	7 939 106	7 215 973
Права аренды земельных участков	1 059 424	1 050 437	1 008 840
Итого	10 409 989	8 989 543	8 224 813

Информация об оценке недвижимости и прав аренды

Инвестиционная собственность отражена в настоящей отчетности по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2024.

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: №268/24-1 от 10.01.2025, 268/24-2 от 10.01.2025, 268/24-3 от 10.01.2025, 268/24-4 от 10.01.2025, 270/24 от 31.12.2024, 275/25 от 12.03.2025.

Алгоритм определения справедливой стоимости

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

При определении справедливой стоимости объектов в гор. Петергоф использован сравнительный подход.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности Группы по состоянию на 31.12.2024 представлена ниже:

31.12.2024	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	4 218 893
2	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	832 793
3	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	678 366
4	Право аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	217 162
5	Права аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1 и д. 13 стр.1 (прилегающие территории)	163 896
6	Подвальное помещение по адресу : г. Москва, ул.Сретенка д.11	93 897
7	Здание, по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д. 32, стр.1	863 517
8	Земельный участок , по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д. 32, стр.1	90 645
9	Земельные участки Московская область, Красногорский район, г.Красногорск, 65 км МКАД	185 919
10	Производственный комплекс в г.Петергоф	2 596 667
11	Земельный участок в гор. Петергоф	468 234
	Итого	10 409 989

Информация о движении инвестиционной собственности

В отчетном периоде принят на баланс земельный участок кадастровой стоимостью 10 526 тыс.руб., реализовано объектов на сумму 63 714 тыс.руб.

Информация о правах аренды

На балансе Группы отражены права аренды земельных участков под зданиями по адресу г.Москва, ул.Тверская д.13/1 и ул.Тверская д.15/1 (по справедливой стоимости).

Общая переоцененная стоимость прав аренды составляет:

- на 31.12.2024 - 1 059 424 тыс.руб.
- на 31.12.2023 – 1 050 437 тыс.руб.
- на 31.12.2022 – 1 008 840 тыс.руб.

4.2.3. Гудвилл

По состоянию на 31.12.2024 проведено тестирование гудвилла на обесценение. Признан убыток от обесценения гудвилла дочернего предприятия «Е-авто» (стоимость гудвилла снижена до нуля).

4.2.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости

В составе долгосрочных финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, числятся доли участия в юридических лицах.

4.2.5. Запасы

тыс. руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Материалы	2 552	2 673	3 185
Итого	2 552	2 673	3 185

4.2.6. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Торговая дебиторская задолженность покупателей	35 245	57 017	38 012
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(7 728)	(5 866)	(7 209)
Задолженность по лицевым счетам	2 367	2 855	3 648
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по лицевым счетам	(2 367)	(2 708)	(3 648)
Авансы выданные	7 857	12 841	23 422
Расчеты по претензиям	-	99	200
Расчеты по налогам и сборам	5 813	54	78 552
Прочие дебиторы	32 783	29 035	34 814
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(28 994)	(17 906)	(18 743)
НДС по приобретенным ценностям	124	366	122
Итого	45 099	75 787	149 169

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

4.2.7. Денежные средства

тыс. руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Касса	40	33	48
Расчетные счета	84 710	25 100	91 462
Валютные счета	13	12	10
Краткосрочный депозит	1 188	-	-
Итого	85 951	25 145	91 520

4.2.8. Долгосрочные заемные средства

тыс.руб	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	898 502	896 748	894 640
Итого	898 502	896 748	894 640

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%.

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»**.

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

4.2.9. Обязательства по долгосрочной аренде**Долгосрочные обязательства по аренде**

тыс. руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Обязательства по договорам аренды	150 656	152 337	160 384
Итого	150 656	152 337	160 384

Краткосрочные обязательства по аренде

тыс. руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Обязательства по договорам аренды	17 229	17 165	18 848
Итого	17 229	17 165	18 848

Представлены обязательства по договорам долгосрочной аренды земельных участков в г.Москве.

Обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием ставки внешних заимствований.

4.2.10. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Тыс.руб	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочное обязательство по выплате купонного дохода по облигационному займу	99 720	99 720	99 720
Итого	99 720	99 720	99 720

4.2.11. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Торговая кредиторская задолженность	4 977	5 400	4 712
Авансы полученные	30 344	23 978	44 678
Прочая кредиторская задолженность	9 076	1 534	7 422

Итого	44 397	30 912	56 812
-------	--------	--------	--------

4.2.12. Задолженность по налогам

Тыс.руб	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Налог на добавленную стоимость	22 782	20 274	-
Налог на имущество	30 583	27 891	-
Земельный налог	3 058	2 419	1 353
Прочие налоги	142	3 272	128
Итого	56 565	53 856	1 481

4.2.13. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Резервы по отпускам сотрудников	9 083	8 986	7 562
Итого	9 083	8 986	7 562

4.2.14. Отложенные налоговые активы и обязательства

С 1 января 2025 года изменена ставка по налогу на прибыль организаций. В отчете о финансовом положении настоящей отчетности отложенные налоги отражены по скорректированной ставке 25%.

тыс. руб.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Отложенные налоговые активы	-	161 308*	152 915 *
Отложенные налоговые обязательства	(1 775 490)	(1 144 290)*	(1 043 402)*

*с учетом корректировки сальдо (см. *Корректировка показателей сравнительного периода, представленного в отчетности*)

С учетом корректировки налоговой ставки.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2024 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	(1 638 190)	
Права аренды	(264 856)	
Обязательство по облигациям	(1 905)	
Нематериальные активы	(47)	
Дебиторская задолженность		966
Обязательство по аренде		41 972
Убытки, принимаемые в уменьшение налоговой базы		86 544
Отложенные доходы		25

Итого

(1 904 998)

129 507

(1 775 490)

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

- Корректировка стоимости активов для отчетности по 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, выставяемых арендодателем. Для МСФО начисление расходов по аренде осуществляется по эффективной ставке на остаток обязательства.

4.2.15. Акционерный капитал Группы

Акционерный капитал

По состоянию на 31.12.2024 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2024
Номинальная стоимость	1,00 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.2.16. Нераспределенная прибыль (убыток) группы

В отчетных периодах 2024г. дивиденды акционерам не начислялись и не выплачивались.

4.2.17. Доля неконтролирующих акционеров

В Отчете о финансовом положении отражена доля неконтролирующих акционеров ООО «Е-авто». Метод оценки при приобретении - по справедливой стоимости.

По состоянию на 31.12.2024 г. – 893 583 тыс.руб.

на 01.01.2024 г. - 575 460 тыс.руб.

Изменение доли неконтролирующих акционеров за 2024 год составило 318 123 тыс.руб., что соответствует доли неконтролирующих акционеров в прибыли дочернего предприятия, а также изменение доли участия.

Прибыль дочернего предприятия за 2024 год получена в результате отражения переоценки инвестиционной недвижимости.

Расчет ДНА за 2024 год представлен в таблице ниже:

Финансовый результат ООО «Е-авто» за 2024 год до переоценки активов	(23 731)
Переоценка инвестиционной собственности	894 956
Переоценка прочих активов	(194 941)
Корректировка налоговой ставки	(26 382)

Убыток от обесценения гудвила ООО «Ё-авто»	(20 076)
Итого Финансовый результат ООО «Ё-авто»	629 826
ДНА в финансовом результате за 2024 год	280 762
Изменение ДНА в результате дополнительного вноса участника	37 361
Итого изменение ДНА за 2024 год	318 123
Стоимость ДНА на 01.01.2024	575 460
ДНА по состоянию на 31.12.2024 (накопительно)	893 583

4.3. Отчет о совокупном доходе

4.3.1. Выручка

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

Выручка	2024	2023
Сдача в аренду помещений в г.Москве	533 225	431 689
Сдача в аренду транспортных средств	22 552	20 943
Сдача в аренду движимого имущества	17 029	27 179
Продажа инвестиционных активов и прав требования	67 211	2 425
Прочие продажи	12 462	17 272
Итого	652 479	499 508

4.3.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2024	2023
Оплата труда и страховые взносы	(148 500)	(130 966)
Охрана	(91 133)	(52 007)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(33 228)	(28 229)
Амортизация активов	(15 166)	(15 717)
Ремонт основных средств	(16 438)	(27 594)
Материальные расходы	(14 225)	(12 913)
Аренда земельных участков	(17 922)	(17 229)
Прочие производственные расходы	(18 766)	(65 333)
ИТОГО	(355 378)	(349 988)

4.3.3. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2024	2023
Оплата труда и страховые взносы	(94 123)	(99 617)
Аудит, консалтинг, юридические услуги	(12 139)	(12 689)
Амортизация активов	(38)	(8)

налог на землю	(12 302)	(7 896)
Налог на имущество	(123 489)	(100 352)
Прочие управленческие расходы	(39 620)	(6 081)
Итого	(281 711)	(226 643)

4.3.4. Переоценка инвестиционной собственности

тыс.руб.	2024	2023
Активы в г.Москве	155 485	395 537
Активы в г.Петергоф	1 259 333	175 640
Права аренды	8 987	41 597
ИТОГО	1 423 805	612 774

4.3.5. Финансовые расходы

тыс.руб.	2024	2023
Курсовые разницы	(1 831)	(1 253)
Проценты к выплате	(100 723)	(105 692)
Итого	(102 554)	(106 945)

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

Проценты преимущественно включают купонный доход по долговым ценным бумагам (облигациям), с датой погашения - 10.12.2026 г.

4.3.6. Расход по налогу на прибыль

тыс.руб.	2024	2023
Текущий налог на прибыль за период	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	(294 112)	(134 718)
Изменение отложенных налоговых активов	(142 736)	42 224
Эффект от изменения налоговой ставки	(355 098)	-
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	(791 946)	(92 494)

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

4.3.7. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 2024 год - прибыль 526 022 тыс.руб.,

Финансовый результат за сопоставимый период (2023 год) – прибыль 335 275 тыс.руб.

Увеличение прибыли в 2024 году объясняется признанием прибыли от переоценки объектов инвестиционной собственности.

4.3.8. Базовая прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31.12.2024 рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся основным акционерам ЗАО «Краус-М», в размере 245 260 тыс.руб. (не включая долю неконтролирующих акционеров), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

245 260 тыс.руб. / 672 010 000 x 100 = **36,50 коп./акцию.**

За аналогичный период 2023 года базовая прибыль на 1 акцию составляла:

366 194 тыс.руб. / 672 010 000 x 100 = **54,49 коп./акцию.**

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

4.4. Финансовые и хозяйственные риски

4.4.1. 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.

4.4.2. 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» текущей дебиторской задолженностью арендаторов. 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 дебиторской задолженностью арендаторов 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.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Авансы выданные	7 857	12 841	23 422
Дебиторская задолженность арендаторов и по лицевым счетам (за минусом резерва сомнительной задолженности)	27 517	51 297	30 802
Прочая дебиторская задолженность	3 789	11 129	16 393
Предоплата по налогам и сборам	5 813	520	78 544
Итого	44 975	75 787	149 161

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.

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

тыс. руб	Балансовая стоимость		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022

Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(898 502)	(896 748)	(894 640)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(99 720)	(99 720)	(99 720)
Итого	(998 222)	(996 468)	(894 640)

Риск управления капиталом

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

4.5. Сделки между связанными сторонами

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

По состоянию на 01.01.2024 и по состоянию на 31.12.2024 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

4.5.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

Основной управленческий персонал:

Основной управленческий персонал:

- Генеральный директор – Попов Владимир Александрович
- Председатель совета директоров - Белов Игорь Сергеевич
- Член совета директоров – Рисухина Марина Вилорьевна
- Член совета директоров – Попов Владимир Александрович
- Член совета директоров – Филиппов Павел Александрович
- Член совета директоров – Кононов Андрей Николаевич

Связанными сторонами ЗАО «КРАУС-М» являются:

1. Основной управленческий персонал:
 - Генеральный директор – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.);
 - Председатель совета директоров - Белов Игорь Сергеевич- (с 01.01.2024 по 31.12.2024);
 - Член совета директоров – Рисухина Марина Вилорьевна (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.);
 - Член совета директоров – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.);
 - Член совета директоров – Филиппов Павел Александрович (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.);
 - Член совета директоров – Кононов Андрей Николаевич (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.)
2. Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА ОНЭКСИМ» владеет 99,9985 % голосующих акций общества;
3. Прохоров Михаил Дмитриевич владеет 0,0015 % голосующих акций общества;

4. ООО «Фан Джениерэйшн» - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество;
5. УК «Интергео» - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество;
6. ООО «Рекур» -- лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество;
7. ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение» - лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество;
8. ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва» -- лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество.

4.5.3. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем является Прохоров Михаил Дмитриевич, гражданин РФ.

4.5.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами

Прочие операции со связанными сторонами отражены в таблице ниже.

Табл. Операции со связанными сторонами в 2024 году

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	Сумма, тыс.руб. (без НДС)
Внесение вклада в УК компании	ООО «Фан Джениерэйшн»	1 646
Продажа продукции, услуг (без НДС)	УК «Интергео»	13 010
	ООО «Фан Джениерэйшн»	11 659
	ООО «Рекур»	3 515
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	4 439
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	92 788
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	53 481
Реализация прочих услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	2 367

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами на 31.12.2024

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	Сумма, тыс.руб.
Краткосрочная дебиторская (кредиторская) задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	-
	ООО «Фан Джениерэйшн»	(1487)
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	(7248)

[PW1]

4.5.5. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М»

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

ФИО	Сумма, тыс.руб.	Вознаграждение
Попов Владимир Александрович	12 747	Оплата труда и отпускные
	2 331	Страховые взносы

	1 657	Налог на доходы физических лиц
--	-------	--------------------------------

Вознаграждения председателю и членам совета директоров в отчетном периоде 2024 г. не выплачивались.

4.6. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные существенно повлиять на показатели отчетного периода либо будущих периодов, отсутствовали.

4.7. Основные положения учетной политики

4.7.1. 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.

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.

- *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.

4.7.2. 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, не удовлетворяющая определению основных средств или активов, предназначенных для продажи в краткосрочной перспективе.

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 определена на основе справедливой стоимости 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 по справедливой стоимости, определяемой в конце года либо путем привлечения оценочной компании, либо (в исключительных случаях) расчетным путем.

4.7.3. Аренда

- *Права аренды*

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

- *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.

Эффективная ставка корректируется исходя из изменения стоимости арендных платежей. 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 5ти-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**.

4.7.4. Обесценение основных средств и инвестиционной собственности

Ежегодно основные средства и инвестиционная недвижимость тестируется на обесценение. С этой целью определяется новая кадастровая стоимость либо привлекается независимая оценочная компания.

4.7.5. Учет затрат по займам

Учет расходов по договору инвестирования осуществляется в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

4.7.6. Финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам Группы относятся инвестиции в долевыми и долговые ценные бумаги, 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. параграф).

- *Финансовые обязательства*

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

4.7.7. Обесценение финансовых активов

- *Обесценение долговых финансовых активов*

Финансовый актив является обесценившимся, если произошли события, повлекшее убыток, и 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, а также 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.

4.7.8. Справедливая стоимость

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Иерархия справедливой стоимости, описанная в (IFRS) 13, отдает наибольший приоритет котируемым 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.

4.7.9. Акционерный капитал

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

Привилегированных акций нет.

4.7.10. Выручка

- *Поступления от аренды*

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

- *Комиссионные вознаграждения*

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

Вместе с тем Группа пришла к выводу, что она является принципалом по договорам на передачу коммунальных ресурсов, поскольку их оплата является неотъемлемой частью стоимости услуг,

выставляемых арендаторам ежемесячно (см.также **Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок**).

- **Продажа товаров**

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

- **Оказание прочих услуг**

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

4.7.11. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам (в том числе, по выданным займам), дивидендный доход, прибыли от выбытия инвестиций, имеющихся 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.

4.7.12. Инвестиционные доходы

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

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

4.7.13. Налог на прибыль

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

С 2025 г. отложенные налоги представляются в отчете о финансовом положении свернуто, кроме налогов, уплачиваемых в разные юрисдикции. (в частности, в бюджет г.Москвы и г.Санкт-Петербурга).

4.7.14. Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций.

4.7.15. Представление финансовой отчетности

- **Отчет о совокупном доходе**

Представление результатов отдельных операций производится на основе свернутого представления доходов и соответствующих расходов, возникающих по одной и той же операции, в том числе: прибыли и убытки от выбытия долгосрочных (внеоборотных) активов, включая

инвестиции и операционные активы, отражаются в отчетности путем вычитания балансовой стоимости актива и соответствующих расходов по его продаже из вырученной от выбытия суммы.

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

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

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

- **Отчет о движении денежных средств**

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

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

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

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

4.8. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

- **Инвестиционная собственность**

В настоящей отчетности значительная доля профессионального суждения применена в отношении активов дочерней компании ООО «Ё-авто» в г.Петергоф, в том числе земельного участка и объекта незавершенного строительства.

Указанные объекты, исходя из своего назначения, не отвечают признакам основных средств (так как не используются для производственных либо административных целей). Руководство предпринимает попытки продажи указанных активов посредством размещения информации в сети интернет, однако на отчетную дату отсутствуют заключенные предварительные договоры продажи, и период осуществления продажи не определен. Поэтому, по мнению руководства, указанные объекты не отвечают требованиям IFRS 5 «Внеоборотные активы предназначенные для продажи и прекращенная деятельность» к квалификации внеоборотных активов для продажи, которые с точки зрения позиции в отчетности соответствуют оборотным активам.

При этом стоимость земельного участка и объекта незавершенного строительства в г.Петергоф значительна для предприятия, и руководство имеет намерение получить выгоду от прироста его стоимости. Исходя из этого, руководство квалифицирует объект незавершенного строительства как объект инвестиционной собственности.

- **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. Эффективная ставка корректируется исходя из изменения стоимости арендных платежей.

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.

- **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 используется средневзвешенная ставка по полученным кредитам, что, по мнению руководства, 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 являются 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 договорам 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 упрощает алгоритм подготовки консолидированного Отчета (ввиду сходства методологии по РСБУ) и, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности и улучшает сопоставимость между формами, поскольку методика заполнения Отчета ОДС соответствует методике формирования отчета о совокупном доходе.

4.9. 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».

- Основные средства

В финансовой отчетности основные средства со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью не более 100 000 (Ста 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.

10 апреля 2025г.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.



Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью

42 (Серия 824) 11029

Генеральный директор
Болчанкова И. В.

И. В. Болчанкова

