

1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2025

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 31.12.2025

Активы	Примечания	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<i>Внеоборотные активы</i>				
Основные средства	4.1.1	60 088	102 703	98 222
Инвестиционное имущество, в т.ч.:	4.1.2	8 363 379	10 409 989	8 989 543
Недвижимость	4.1.2	7 208 610	9 350 565	7 939 106
права аренды земельных участков	4.1.2	1 154 769	1 059 424	1 050 437
Нематериальные активы		512	735	0
Гудвилл		-	-	20 076
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.1.3	265	44 366	42 720
Отложенные налоговые активы	4.1.11	0	0	161 308
Итого внеоборотные активы		8 424 244	10 557 793	9 311 869
<i>Оборотные активы</i>				
Активы выбывающей Группы	4.1.12	3 119 701	-	2 295
Запасы	4.1.4	2 438	2 552	2 673
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.5	80 749	45 099	75 787
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	-	80	66
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.1.6	21 888	85 951	25 145
Итого оборотные активы	-	3 224 776	133 682	105 966
Итого активы		11 649 020	10 691 475	9 417 835
Капитал и обязательства				
<i>Капитал</i>				
Акционерный (уставный) капитал	4.1.11	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	21 556	21 556
Нераспределенная прибыль	4.1.12	6 053 220	5 807 323	5 378 490
Прибыль/убыток отчетного периода	4.1.13	685 146	245 260	366 194
Итого капитал		7 431 931	6 746 148	6 438 250

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Первоначальная стоимость	214 819	204 600	186 791
Амортизация накопленная	(155 655)	(139 627)	(127 543)
Незавершенное строительство	685	33 018	34 662
НДС	238	4 712	4 312
Итого	60 088	102 703	98 222

В составе основных средств – 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. *Инвестиционная собственность*), а также основных средств, находящихся в залоге.

4.1.2. Инвестиционная собственность

В составе инвестиционной собственности отражены объекты недвижимости, находящиеся в г. Москве, и сдаваемые в аренду (включая несъемное оборудование - лифты, кабельные сети), и объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости,

Тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Объекты недвижимости	7 208 610	9 350 565	7 939 106
Права аренды земельных участков	1 154 769	1 059 424	1 050 437
Итого	8 363 379	10 409 989	8 989 543

	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	земельные участки	262 580
2	Здания	6 946 030
3	права аренды	1 154 769
	Итого	8 363 379

Информация об оценке

Активы отражены по справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2025.