



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 2022 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 2022 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2022 год, консолидированного отчета об изменениях капитала за 2022 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2022 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.

Мы проанализировали расчет приобретения дочернего предприятия ООО «ё-АВТО», в том числе расчет чистых активов и гудвилла дочернего предприятия ООО «ё-АВТО», исходя из требований IFRS 3 «Объединение бизнеса».

Также мы проанализировали методологию консолидации дочернего предприятия ООО «ё-АВТО» в первый год приобретения на предмет соответствия алгоритму консолидации, изложенному в Международных стандартах финансовой отчетности IFRS 10 «Консолидированная финансовая отчетность», IAS 7 «Отчет о движении денежных средств».

Мы также проанализировали финансовую отчетность Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2022 год на полноту пояснительной информации в части приобретения бизнеса и периметра консолидации.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2022 год. Годовой отчет Закрытого акционерного общества

«КРАУС-М» за 2022 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. 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 превьсят общественно значимую пользу от ее сообщения.

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

«17» апреля 2023 года

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная
финансовая отчетность
за год до 31.12.2022

подготовлена в соответствии с
международными стандартами финансовой
отчетности, выпущенными по состоянию на 31
марта 2023 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2022.....	5
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2022	5
Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2022 год.....	7
Консолидированный отчет об изменении капитала за 2022 год.....	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2022г.....	9
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ.....	10
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	10
2.2. Состав Группы, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ	10
2.3. ПРИБРЕТЕНИЕ БИЗНЕСА.....	11
2.4. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	11
2.4.1. Перечень сегментов деятельности	11
2.4.2. Информация по географии деятельности	12
2.4.3. Основные покупатели	12
2.4.4. Операционные результаты деятельности	12
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.....	14
3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности	14
3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок	14
3.3. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО	15
3.4. Основные положения учетной политики.....	15
3.4.1. Основные средства	15
3.4.2. Инвестиционная собственность.....	16
3.4.3. Аренда	17
3.4.4. Обесценение основных средств.....	17
3.4.5. Финансовые инструменты	17
3.4.6. Обесценение финансовых активов.....	18
3.4.7. Справедливая стоимость.....	18
3.4.8. Акционерный капитал	19
3.4.9. Выручка	19
3.4.10. Финансовые доходы и расходы	19
3.4.11. Инвестиционные доходы.....	20
3.4.12. Налог на прибыль.....	20
3.4.13. Прибыль на акцию	20
3.4.14. Представление финансовой отчетности.....	20
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ	21
4.1. Отчет о финансовом положении	21
4.1.1. Основные средства	21
4.1.2. Инвестиционное имущество.....	21
4.1.3. Гудвилл	23
4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	23
4.1.5. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	24
4.1.6. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи.....	24
4.1.7. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная.....	25

4.1.8.	Денежные средства	25
4.1.9.	Акционерный капитал	26
4.1.10.	Нераспределенная прибыль	26
4.1.11.	Долгосрочные заемные средства	26
4.1.12.	Обязательства по финансовой аренде.....	26
4.1.13.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов.....	27
4.1.14.	Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная.....	27
4.1.15.	Задолженность по налогам (кроме налога на прибыль).....	27
4.1.16.	Оценочные обязательства краткосрочные.....	27
4.1.17.	Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.....	28
4.2.	ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	29
4.2.1.	Выручка	29
4.2.2.	Себестоимость продаж.....	29
4.2.3.	Коммерческие расходы	29
4.2.4.	Управленческие расходы	29
4.2.5.	Переоценка инвестиционной собственности	30
4.2.6.	Доходы от продажи дочернего предприятия	30
4.2.7.	Финансовые доходы	30
4.2.8.	Финансовые расходы.....	30
4.2.9.	Расходы по налогу на прибыль	30
4.2.10.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	31
4.2.11.	Прибыль на акцию	31
4.3.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	31
4.3.1.	Хозяйственные риски	31
4.3.2.	Финансовые риски	32
4.4.	СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	34
4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	34
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы	34
4.4.3.	Информация о бенефициарном владельце.....	34
4.4.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами	34
4.4.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам и операциях с ними.....	36
4.5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	36

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за год до 31.12.2022 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 11.04.2023 генеральным директором Поповым Владимиром Александровичем.

1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2022

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31.12.2022

Тыс.руб.

Активы	Примечания	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Внеоборотные активы				
Основные средства	4.1.1	105 400	131 303	62 643
Инвестиционное имущество, в т.ч.:	4.1.2	6 746 841	6 664 481	6 296 246
<i>недвижимость, сдаваемая в аренду</i>	4.1.2	5 738 001	5 678 578	5 608 306
<i>права аренды земельных участков</i>	4.1.2-	1 008 840	985 903	687 940
Гудвилл	4.1.3.	20 076	-	-
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	-	-	22 015
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.1.5	42 720	-	-
Отложенные налоговые активы	4.1.17	195 491	38 201	100 285
Итого внеоборотные активы		7 110 527	6 833 984	6 481 189
Активы выбывающей группы		-	-	1 188 125
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	4.1.6	1 649 478	167 695	170 364
Оборотные активы				
Запасы		3 185	3 118	5 167
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.7	135 811	82 699	119 199
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	71	749 238	32 582
Краткосрочная дебиторская задолженность по налогу на прибыль		13 358	197 306	9 814
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	35	11	9
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.1.8	91 520	186 307	187 242
Итого оборотные активы, кроме активов или групп выбытия, предназначенных для продажи	-	243 980	1 218 679	354 013

Итого активы		9 003 985	8 220 359	8 193 690
Капитал и обязательства				
Капитал				
Акционерный (уставный) капитал	4.1.9	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	21 556	25 342
Нераспределенная прибыль	4.1.10	5 065 794	5 071 314	5 102 156
Прибыль/убыток отчетного периода		312 696	0	0
Итого капитал собственников компании		6 072 056	5 764 881	5 799 508
Доля неконтролирующих акционеров		606 379	-	-
Итого капитал	-	6 678 435	5 764 880	5 799 508
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.1.11	894 640	893 021	891 609
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.12	160 384	160 679	160 684
Отложенные налоговые обязательства	4.1.17	1 085 978	1 168 643	949 796
Итого долгосрочные обязательства	-	2 141 002	2 222 343	2 002 088
Обязательства выбывающей группы		-	-	174 008
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.12	18 848	18 374	18 325
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.14	56 812	50 697	42 709
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.16	7 562	6 652	7 155
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 налогам (кроме налога на прибыль)	4.1.15	1 481	49 337	47 822
Отложенные доходы краткосрочные	-	125	137	155
Итого краткосрочные обязательства	-	184 548	233 136	218 087
Итого обязательства		2 325 550	2 455 478	2 394 183
Итого капитал и обязательства	-	9 003 985	8 220 359	8 193 690

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2022 год

Тыс.руб.

	Примечания	За год 2022	За год 2021
Выручка	4.2.1	642 961	600 818
Себестоимость продаж	4.2.2	(403 554)	(309 686)
Итого валовая прибыль		239 407	291 132
Коммерческие расходы	4.2.3	(1 873)	(7 901)
Управленческие расходы	4.2.4	(179 871)	(174 799)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности		57 663	108 432
Переоценка инвестиционной собственности	4.2.5	117 352	368 191
Финансовые доходы	4.2.7	15 039	4 781
Финансовые расходы	4.2.8	(121 209)	(106 353)
Инвестиционные доходы		64 515	55 732
Доходы от продажи дочернего предприятия	4.2.6	-	977 473
Прочие доходы		7 456	1 882
Прочие расходы		(40 408)	(9 482)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения		100 408	1 400 657
Расходы по налогу на прибыль	4.2.9	199 140	(472 037)
Итого чистая прибыль (убыток)	4.2.10	299 548	928 620
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		(13 149)	0
В том числе, доля акционеров Группы		312 696	928 620
Прочий Совокупный Доход		0	0
Итого Совокупный Доход за период		299548	928 620
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		(13 149)	0
В том числе, доля акционеров Группы		312 696	928 620
Прибыль (убыток) на одну обыкновенную акцию (руб.)	4.2.11	0,47	1,38

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за год до 31.12.2022г.

	Доля акционеров Группы						Всего собствен- ный капитал
	Акционер- ный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого капитал акционеров Группы	Доля неконтроли- рующих акционеров	
Сальдо на 01.01.2021	672 010		25 342	5 102 156	5 799 508		5 799 508
Совокупный доход за период			(3 786)	928 620	924 834		924 834
Прочие корр при выбытии ДК				3 786	3 786		3 786
Дивиденды				(974 415)	(974 415)		(974 415)
Сальдо на 31.12.2021	672 010		21 556	5 060 147	5 753 713		5 753 713
Корректировка начального сальдо				11 168	11 168		11 168
Сальдо на 01.01.2022	672 010		21 556	5 071 315	5 764 881		5 764 881
Приобретение бизнеса				(5 521)	(5 521)	619 528	614 007
Совокупный доход за период				312 696	312 696	(13 149)	299 548
Сальдо на 31.12.2022	672 010		21 556	5 378 490	6 072 056	606 379	6 678 435

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2022г.

тыс. руб.	2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	630 746	635 691
Платежи поставщикам	(171 765)	(216 866)
Выплаты в пользу работников	(194 982)	(191 344)
Уплата налогов	(57 792)	(3 594)
Платежи по операционной аренде	(18 848)	(18 435)
Прочие платежи по текущим операциям	(38 271)	(111 731)
Налог на прибыль уплаченный	-	(381 390)
Прочие поступления по текущим операциям	96 941	31 362
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	246 028	(256 307)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	3 468	-
Денежные средства по приобретенным дочерним компаниям	9 065	-
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	902 900	10 000
Проценты полученные	81 934	8 538
Поступления от продажи бизнеса	-	2 030 001
Приобретение объектов основных средств	(15 271)	(51 666)
Выданные займы и приобретение прав требования	(320 000)	(646 912)
Приобретение прав требования	-	(26 100)
Приобретение паев и акций	(903 192)	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(241 096)	1 323 861
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	-	5 600
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Дивиденды выплаченные	-	(974 412)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(99 720)	(1 068 532)
Итого чистые денежные потоки	(94 788)	(978)
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(94 787)	(978)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	186 307	233 858
Денежные средства выбывающей группы	-	(46 616)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	43
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	91 520	186 307

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 31.12.2022 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 58,14%).

Информация о приобретении дочернего предприятия ООО «Ё-Авто» отражена в Разделе «Приобретение бизнеса».

Дочернее предприятие АО «Мосмонтажспецстрой» выбыло из состава Группы «Краус-М» 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».

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

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

2.3. Приобретение бизнеса

19 октября 2023 г. приобретена доля в размере 58,14% в уставном капитале ООО «Ё-Авто».

Цена покупки доли соответствует справедливой стоимости приобретенного пакета акций (860 472 тыс.руб.) и подтверждается независимым оценщиком ООО «Кроу Экспертиза» по состоянию на 31 декабря 2021 г. Отчет об оценке №КД/2847-08 от 25.02.2022г.

На дату приобретения чистые активы дочернего предприятия ООО «Ё-Авто» оцениваются 1 459 924 тыс.руб. с учетом изменения в составе активов и обязательств компании на дату приобретения Группой.

Стоимость чистых активов подтверждается независимым оценщиком ООО «Кроу Экспертиза». (Отчет об оценке №КД/2847-08 от 25.02.2022г.)

Доля неконтролирующих акционеров оценена при приобретении бизнеса в сумме 619 528 тыс.руб. как пропорциональная доля от справедливой стоимости 100% акций дочернего предприятия.

При приобретении рассчитан гудвилл ООО «Ё-Авто» в размере 20 076 тыс.руб.

Гудвил = 860 472 тыс.руб. + 619 528 тыс.руб. - 1 459 924 тыс.руб. = 20 076 тыс.руб..

2.4. Сегментная информация

2.4.1. Перечень сегментов деятельности

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

- Сдача в аренду помещений и парковочных мест в г.Москве;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда.
- 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.

2.4.2. Информация по географии деятельности

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

Активы в г.Санкт-Петербург не генерируют самостоятельных денежных потоков и квалифицированы в настоящей консолидированной отчетности как внеоборотный актив, предназначенный для продажи.

2.4.3. 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»	91 202
3	УК Полюс	82 543
4	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	64 334
5	ООО «Авеню Отель»	55 092

2.4.4. 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.

Поскольку определение EBITDA отсутствует в МСФО, алгоритм определения показателя EBITDA для Группы «КРАУС-М» может отличаться от алгоритма определения этого показателя другими компаниями.

Расчет скорректированного показателя EBITDA:

Статьи отчета о совокупном доходе	2022 год	2021 год
Сдача в аренду помещений в г.Москве	475 346	514 907
Продажа активов (свернуто)	29 897	4 543
Прочие услуги	137 718	81 368
Итого Выручка	642 961	600 818
<i>Корректировки:</i>		
<i>Доходы от реализации имущества и прав требования</i>	(29 897)	(4 543)
Себестоимость	(403 554)	(309 686)
<i>Корректировки:</i>		
<i>Амортизация основных средств</i>	58 999	10 132
Коммерческие расходы	(1 873)	(7 901)
<i>Корректировки:</i>		

Восстановление и начисление РСД	1 873	7 901
Административные расходы	(179 871)	(174 799)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств	275	203
Переоценка инвестиционной собственности	117 352	368 191
<i>Корректировки:</i>		
Переоценка инвестиционной собственности	(117 352)	(368 191)
Инвестиционные доходы	64 515	55 732
<i>Корректировки:</i>		
процентные доходы	(64 515)	(55 732)
Доход от продажи ДК		977 473
<i>Корректировки:</i>		
Доход от продажи ДК		(977 473)
Прочие доходы	7 456	1 882
Прочие расходы	(40 408)	(9 482)
Финансовые доходы	15 039	4 781
Финансовые расходы	(121 209)	(106 353)
<i>Корректировки:</i>		
Процентные расходы	<u>100 996</u>	<u>101 551</u>
Итого скорректированный показатель EBITDA	50 787	114 505

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за 2022 год и сопоставимый период 2021 года, представлен ниже.

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Скорректированный показатель EBITDA	50 787	114 505
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(59 274)	(10 335)
Финансовый результат от реализации имущества	29 897	4 543
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	(1 873)	(7 901)
Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	64 515	55 732
Переоценка инвестиционной собственности	117 352	368 191
Доход от реализации инвестиций		977 473
Финансовые расходы (проценты к уплате)	(100 996)	(101 551)
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	100 408	1 400 657
Рентабельность по СП EBITDA, %	8	19
Чистый долг	994 362	1 000 960
Отношение чистого долга к СП EBITDA	20	9

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:

	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
1 доллар США	70,3375	74,2926	73.8757
1 евро	75,6553	84,0695	90.6824

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 (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 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, 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

- *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, 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 долевые 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.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 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.

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 котироваемым 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.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Первоначальная стоимость	171 595	186 846	163 714
Амортизация накопленная	(101 923)	(100 728)	(132 287)
Незавершенное строительство	35 728	31 216	31 216
Итого	105 400	117 344	62 643

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.

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

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

4.1.2. Инвестиционное имущество

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

Тыс.руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Объекты недвижимости (по справедливой стоимости)	5 738 001	5 678 578	5 608 306
Права аренды земельных участков	1 008 840	985 903	687 940
Итого	6 746 841	6 664 481	6 296 246

Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2022.

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: N223/22-1 от 17/01/2023, N233/22-2 от 17/01/2023, N233/22-3 от 18/01/2023, №233/22-4 от 12/01/2023, №234/22-1 от 12/01/2023, №234/22-2 от 12/01/2023, №234/22-3 от 12/01/2023 и №234/22-4 от 12/01/2023.

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.

Реклассификация, перевод в другие категории активов

В 2022 году реклассификации инвестиционной недвижимости в другие категории активов 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
<i>Справедливая стоимость</i>					
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 выходящей 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
Стоимость на 1 января 2022 года	5 413 356	639	264 583	985 903	6 664 481
Переоценка	73 149	-	21 266	22 937	117 352
Поступления	79	-	-	-	79
Амортизация	-	-	-	-	-
Выбытие в течение года	(35 071)	-	-	-	(35 071)
Остаток на 31 декабря 2022 года	38 157	639	285 849	1 008 840	6 746 841

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 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
Стоимость на 1 января 2022 года	6 664 481	-	6 664 481
Поступления	79	-	79
Выбытие в течение года	(35 071)	-	(35 071)
Переоценка	117 352		117 352
Амортизация	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2022 года	6 746 841		6 746 841

Информация о правах аренды

Права аренды земельных участков под зданиями отражены по справедливой стоимости.

В 2022 году осуществлена переоценка (до справедливой стоимости) прав аренды земельных участков под зданиями и прилегающих территорий.

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: N223/22-1 от 17/01/2023, N233/22-2 от 17/01/2023.

4.1.3. Гудвилл

По строке отражен гудвилл ООО «Е-АВТО» при приобретении бизнеса в октябре 2022 года.

Расчет Гудвилла представлен в *Разделе «Приобретение бизнеса»*.

4.1.4. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Долгосрочные

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные вклады в валюте	-	-	22 015
Займы физическим лицам	-	-	-
Итого	-	-	22 015

Краткосрочные

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные вклады в рублях	-	22 139	-
Займы выданные	9	670 200	32 500
Краткосрочные проценты	-	30 737	-
Права требования	62	26 162	82
Итого	71	749 238	32 582

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. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости

В составе финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, отражены доли в уставном капитале других компаний (за исключением дочерних и ассоциированных).

4.1.6. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Земельные участки	363 456	151 956	151 956
Объект незавершенного строительства	1 103 401	-	-
Нежилые помещения и проч.	188 621	15 739	18 408
Итого	1 649 478	167 695	170 363

Земельные участки и объект незавершенного строительства

В составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, числятся земельные участки, а также объекты незавершенного строительства по адресу: Россия г.Санкт-Петербург, Петергофский район, Марьино. Руководством ведется активный поиск покупателя, актив готов к немедленной продаже.

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

Нежилые помещения

Нежилые помещения в составе внеоборотных активов, предназначенных для продажи, приобретены с целью перепродажи и отражены по стоимости приобретения. По оценке руководства, указанные объекты будут реализованы в 2023 году.

Тестирование балансовой стоимости

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 проверки балансовой стоимости внеоборотных активов на продажу (согласно IFRS 5), произведена независимая оценка рыночной стоимости земельного участка (Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания». Номера отчетов об оценке недвижимости: N223/22-1 от 17/01/2023, N233/22-2 от 17/01/2023).

По результатам сопоставления балансовой и текущей рыночной стоимости установлено, что необходимости снижения балансовой стоимости нет.

4.1.7. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Торговая дебиторская задолженность покупателей	38 012	63 069	70 676
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(7 209)	(6 090)	(5 656)
Задолженность за коммунальные услуги	3 648	9 309	31 402
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(3 648)	(8 832)	(20 336)
Авансы выданные	23 422	13 473	17 746
Расчеты по дивидендам	-	-	2 189
Расчеты по претензиям	200	-	721
Расчеты с внебюджетными фондами	0	-	947
Расчеты по налогам и сборам (кроме налога на прибыль)	65 194	113	401
Прочие дебиторы (резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности)	34 814 (18 744)	30 341 (18 786)	21 029 -
НДС по приобретенным ценностям	122	101	80
Итого	135 811	82 699	119 199

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

4.1.8. Денежные средства

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

тыс. руб.	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
касса	48	23	9
расчетные счета	91 462	177 905	179 737
валютные счета	10	8 379	7 496
Итого	91 520	186 307	187 242

4.1.9. Акционерный капитал

Акционерный капитал

По состоянию на 31.12.2022 количество размещенных обыкновенных акций АО «Краус-М» составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2022
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.1.10. Нераспределенная прибыль

В текущем отчетном периоде дивиденды акционерам ЗАО «КРАУС-М» не начислялись и не выплачивались.

В 2021 году выплачены дивиденды в сумме 974 415 тыс.руб. (Решение собрания акционеров от 03.06.21).

Информация о формировании финансового результата в отчетном периоде изложена в **Пояснении «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода»**.

4.1.11. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	894 610	893 020	891 609
Итого	894 610	893 020	891 609

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

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.

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

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

4.1.12. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательства по договорам аренды	160 384	160 679	160 684
Итого	160 384	160 679	160 684

Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательства по договорам аренды	18 848	18 374	18 325
Итого	18 848	18 374	18 325

Включают обязательства по договорам долгосрочной аренды земельных участков по адресу г.Москва ул.Тверская.

Краткосрочное обязательство – сумма к погашению в 2023г.

Согласно IFRS 16 обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием рыночной ставки (ставки привлечения Группой внешних заимствований, 10%).

4.1.13. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

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

Тыс.руб	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Торговая кредиторская задолженность	4 712	4 828	5 503
Авансы полученные	44 678	44 079	35 251
Прочая кредиторская задолженность	7 422	1 790	1 955
Итого	56 812	50 697	42 709

4.1.15. Задолженность по налогам (кроме налога на прибыль)

Тыс.руб	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налог на добавленную стоимость	-	25 483	23 675
Налог на имущество	-	21 686	21 620
Земельный налог	1 353	1 945	1 974
Транспортный налог и проч.	128	223	553
Итого	1 481	49 337	47 822

4.1.16. Оценочные обязательства краткосрочные

Тыс.руб	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Резерв по отпускам сотрудников	7 562	6 652	7 155
Итого	7 562	6 652	7 155

4.1.17. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

тыс. руб.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Отложенные налоговые активы	195 491	38 201	100 285
Отложенные налоговые обязательства	(1 085 978)	(1 168 643)	(949 796)

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 31.12.2022 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	(881 869)	-
Права аренды	(201 768)	
Обязательство по облигациям	(2 005)	-
Обязательство по аренде	-	35 846
Оценочные обязательства (без учета ОНО выбывающей дочерней компании)		9
Отложенный налоговый убыток		159 427
Отложенный доход	(336)	
Итого	(1 085 978)	195 491

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.

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	2022	2021
Сдача в аренду помещений в г.Москве	481 636	514 907
Прочие продажи	161 325	85 911
Итого	642 961	600 818

4.2.2. Себестоимость продаж

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2022	2021
Оплата труда и страховые взносы	(122 372)	(112 672)
Охрана	(55 003)	(50 473)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(29 310)	(36 646)
Амортизация активов	(58 999)	(10 132)
Ремонт основных средств	(19 494)	(21 337)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(41 376)	(20 254)
Аренда земельных участков	(19 027)	(18 350)
Прочие производственные расходы	(57 973)	(39 822)
ИТОГО	(403 554)	(309 686)

4.2.3. Коммерческие расходы

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

тыс.руб.	2022	2021
Восстановление (формирование) резерва сомнительной дебиторской задолженности	(1 873)	(7 901)
Итого	(1 873)	(7 901)

4.2.4. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2022	2021
Оплата труда и страховые взносы	(87 705)	(75 767)
Аудит, консалтинг	(2 405)	(2 500)
Амортизация активов	(275)	(204)
налог на землю	(7 805)	(7 674)
Налог на имущество	(70 806)	(78 578)
Прочие управленческие расходы	(10 875)	(10 076)
Итого	(179 871)	(174 799)

4.2.5. Переоценка инвестиционной собственности

	2022	2021
Переоценка недвижимости	94 415	70 272
Переоценка прав аренды земельных участков	22 937	297 919
Итого	117 352	368 191

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 справедливой стоимости, с отражением результата переоценки на финансовый результат от текущей деятельности.

4.2.6. Доходы от продажи дочернего предприятия

По строке отражен доход от продажи дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой» в феврале 2021 года.

4.2.7. Финансовые доходы

тыс.руб.	2022	2021
Положительные курсовые разницы	15 039	4 781
Итого	15 039	4 781

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.	2022	2021
Отрицательные курсовые разницы	(20 213)	(4 802)
Проценты начисленные к уплате	(100 996)	(101 551)
Итого	(121 209)	(106 353)

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).

4.2.9. Расходы по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	2022	2021
Текущий налог на прибыль за год	-	(193 898)
Изменение отложенных налоговых обязательств	87 810	(285 962)
Изменение отложенных налоговых активов	111 330	7 822
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	199 140	(471 037)

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

4.2.10. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 2022 год прибыльный 299 548 тыс.руб. (доля акционеров Группы – 312 696 тыс.руб.), в том числе, включает:

- Прибыль от операционной деятельности 57 663 тыс.руб.,
- Прибыль от переоценки инвестиционной собственности 117 352 тыс.руб.,
- Суммарный убыток по инвестиционным операциям, по привлечению финансирования, валютным операциям и прочим доходам и расходам (74 607) тыс.руб.
- Доход по налогу на прибыль 199 140 тыс.руб.

Информация по доходу (расходу) по налогу на прибыль представлена в **Пояснении «Расходы по налогу на прибыль»**.

Снижение прибыли в 2022 году по отношению к сопоставимому периоду 2021 года объясняется получением в 2021 году дохода от продажи дочернего предприятия, и отсутствием в 2022 году аналогичных продаж.

4.2.11. Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию за 2022 год рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся акционерам АО «Краус-М», в размере 312 696 тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$312\,696 \text{ тыс.руб.} / 672\,010\,000 = 0,47 \text{ руб./акцию.}$

По состоянию на 31.12.2022 Группа не имеет потенциальных обыкновенных акций (конвертируемых в акции финансовых обязательств или опционов), обладающих понижающим эффектом.

Показатель базовой прибыли на акцию за сравнительный период 2021 года рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций, в размере 928 620 тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$928\,620 \text{ тыс.руб.} / 672\,010\,000 = 1,38 \text{ руб./акцию.}$

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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные счета	-	22 139	22 097
Займы	9	670 200	32 500
Проценты начисленные		30 737	-
Дебиторская задолженность по переуступке прав требования	62	26 162	82
Авансы выданные	23 422	13 473	17 746
Задолженность за услуги по эксплуатации жилищного фонда (за минусом резерва сомнительной задолженности)	0	476	11 066

Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	30 802	56 980	65 020
Прочая дебиторская задолженность	16 394	11 658	24 965
Предоплата по налогу на прибыль	13 358	197 306	9 814
Предоплата по прочим налогам и сборам	65 194	113	401
Итого	149 241	1 029 244	183 691

Дебиторская задолженность арендаторов помещений, по мнению руководства, не сопровождается высоким финансовым риском для Группы. Основные 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	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные счета	-	22 139	22 097
Займы (вкл. проценты)	818	700 937	32 500
Итого	818	723 076	59 754

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		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(894 640)	(893 021)	(891 556)

Краткосрочное
обязательство по
облигационному займу

Итого

(99 720)

(99 720)

(99 720)

(994 360)

(992 741)

(991 276)

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 01.01.2022 и по состоянию на 31.12.2022 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 01.01.2022г. по 31.12.2022г.);
- Председатель совета директоров - Белов Игорь Сергеевич- (с 01.01.2022 по 31.12.2022);
- Член совета директоров – Рисухина Марина Вилорьевна (с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.);
- Член совета директоров – Попов Владимир Александрович (с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.);
- Член совета директоров – Филиппов Павел Александрович (с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)
- Член совета директоров – Кононов Андрей Николаевич (с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.)

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

Табл. Операции с аффилированными лицами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2022 год	2021 год	2020 год
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	91 202	89 717	58 965
	ООО «Фан Дженерэйшн»	19 488	32 452	25 056
	АО «Рублево»	-	-	1 915
	ООО «Е-АВТО»	631	755	818

	ООО «Рекур»	3 588	4 284	3 515
	Разумов Дмитрий Валерьевич	200	240	200
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	4439	8 303	1 762
	ПАО «КВАДРА»	1 006	7 269	6 185
	УК «Интергео»	13 504	30 315	22 604
	ООО «Сенориум Корпорейшн Москва»	64 334	46 753	-
Продажа финансового вложения (дочернего предприятия)	ООО «Трабаджо Девелопмент Лимитед»		2 030 001	-
Займы выданные (возврат)	ИНТЕРКОНСЕНТО	(582 900)	582 900	-
	ООО «Е-АВТО»	x	64 800	-
	Группа «Онексим»	320 000 (320 000)		-
Проценты по выданным займам	ИНТЕРКОНСЕНТО	47 912 (78 178)	30 266	-
	ООО «Е-АВТО»	x	23 406 (24 349)	-

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Дебиторская задолженность по займу	ИНТЕРКОНСЕНТО	-	582 900	-
	ИНТЕРКОНСЕНТО	-	30 266	-
Дебиторская задолженность по процентам	ООО «Е-АВТО»	x	64	1 007
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	-	0	620
Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Фан Дженерайшн»	549	8208	2 094
	УК «Интергео»	-	62	2 940
	ООО «Рекур»	25	352	362
	ООО «Сенориум Корпорейшн Москва»	1255	3 807	2 384
	ООО «Фан Дженерайшн»	1381	2733	3 615
	ООО «Сенориум Корпорейшн Москва»	7626	2435	-

