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 промежуточной консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за первое полугодие 2022 года

Акционерам
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой промежуточной 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 30 июня 2022 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за первое полугодие 2022 года, консолидированного отчета об изменении капитала за первое полугодие 2022 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за первое полугодие 2022 года, а также примечаний к промежуточной консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за первое полугодие 2022 года 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 промежуточной 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 иные 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 промежуточной консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита промежуточной консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

В процессе аудита мы рассмотрели правильность квалификации и периодичность оценки активов, так как активы являются наиболее существенной статьей финансовой отчетности. Мы также проверили проведение переоценки прав аренды и внеоборотных активов, предназначенных для продажи.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Наше мнение о промежуточной 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 промежуточной консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и промежуточной 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 промежуточную консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке промежуточной 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 промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит промежуточной консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что промежуточная 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 промежуточной 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 промежуточной 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 промежуточной 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 промежуточной консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли промежуточная 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 промежуточной 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 промежуточной 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.

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

«09» августа 2022 года

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная
промежуточная финансовая отчетность
за 6 месяцев до 30.06.2022

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 01 августа 2022 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ **4**

1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2022 **5**

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 30.06.2022 5

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА 7

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 6 МЕС. ДО 2022Г. 8

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 6 МЕС. ДО 2022Г. 9

2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ **10**

2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 10

2.2. СОСТАВ ГРУППЫ, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ 11

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 *12*

Расчет скорректированного показателя EBITDA: *12*

3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА **13**

3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ 13

3.2. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНОК 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. Инвестиционная собственность *21*

4.1.3. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости *22*

4.1.4. Активы выбывающей группы *22*

4.1.5. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи *23*

4.1.6. Запасы *23*

4.1.7. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная *23*

4.1.8. Денежные средства ... 24
4.1.9. Долгосрочные заемные средства ... 24
4.1.10. Обязательства по финансовой аренде ... 25
4.1.11. Обязательства выбывающей группы ... 25
4.1.12. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов ... 25
4.1.13. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная ... 25
4.1.14. Задолженность по прочим налогам ... 25
4.1.15. Краткосрочные оценочные обязательства ... 26
4.1.16. Отложенные налоговые активы и обязательства ... 26
4.1.17. Акционерный капитал ... 27
4.1.18. Нераспределенная прибыль ... 27
4.2. Отчет о совокупном доходе ... 27
4.2.1. Выручка ... 27
4.2.2. Себестоимость ... 27
4.2.3. Управленческие расходы ... 28
4.2.4. Инвестиционные доходы ... 28
4.2.5. Доходы от продажи дочернего предприятия ... 28
4.2.6. Финансовые доходы ... 28
4.2.7. Финансовые расходы ... 28
4.2.8. Расход по налогу на прибыль ... 29
4.2.9. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода ... 29
4.2.10. Прибыль на акцию ... 29
4.3. Финансовые и хозяйственные риски ... 30
4.3.1. Хозяйственные риски ... 30
4.3.2. Финансовые риски ... 30
4.4. Сделки между связанными сторонами ... 32
4.4.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы ... 32
4.4.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы ... 32
4.4.3. Информация о бенефициарном владельце ... 33
4.4.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами ... 33
4.4.5. Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними ... 34
4.5. События после отчетной даты ... 34

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» за полугодие до 30.06.2022 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.

По состоянию на 30.06.2022 в составе Группы «КРАУС-М» функционируют следующие дочерние предприятия:

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

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

1. Консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30.06.2022

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 30.06.2022

Наименование статьи	Прим.	На 30.06.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
АКТИВЫ				
Долгосрочные активы				
Основные средства	4.1.1.	110 922	117 344	62 643
Инвестиционная собственность	4.1.2.	6 640 879	6 664 481	6 296 246
в т.ч. недвижимость		5 654 976	5 678 578	5 608 306
в т.ч. права аренды		985 903	985 903	687 940
Нематериальные активы		0	0	0
Гудвилл		-	-	-
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.3.	-	-	22 015
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		265	-	-
Отложенные налоговые активы		36 267	35 847	100 285
Прочие внеоборотные активы		-	-	-
Итого долгосрочные активы		**6 788 333**	**6 817 672**	**6 481 189**
Текущие активы				
Активы выбывающей группы	4.1.4.	-	-	1 188 125
Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи	4.1.5.	167 127	167 695	170 364
Запасы	4.1.6.	4 042	3 118	5 167
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.7	117 831	82 699	119 199
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.3	929 634	749 238	32 582
Денежные средства и их эквиваленты	4.1.8	21 101	186 307	187 242
Предоплата по текущему налогу на прибыль		190 087	197 306	9 814
Прочие оборотные активы		0	11	0
Итого текущие активы		**1 429 821**	**1 386 374**	1 712 502
ВСЕГО АКТИВЫ		**8 218 154**	**8 204 047**	8 193 690

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование статьи		На 30.06.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Капитал акционеров				0
Акционерный капитал	4.1.17	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	21 556	25 342
Нераспределенная прибыль	4.1.18	5 060 147	5 060 147	5 102 156
Прибыль/убыток отчетного периода	4.2.11	30 481		
Итого капитал акционеров		**5 784 194**	**5 753 713**	**5 799 508**
Доля неконтролирующих акционеров		-	-	-
Итого собственный капитал		**5 784 194**	**5 753 713**	**5 799 508**
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.1.9	903 156	893 021	891 502
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.10	161 470	160 679	160 684
Оценочные обязательства долгосрочные		-	-	-
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	4.1.16	1 172 969	1 163 498	949 796
Итого долгосрочные обязательства		**2 237 595**	**2 217 198**	**2 001 982**
Текущие обязательства				
Обязательства выбывающей группы	4.1.11	-	-	174 008
Краткосрочные кредиты и займы	4.1.13	-	8 219	2 200
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	4.1.12	99 720	99 720	99 826
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.10	18 374	18 374	18 325
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.13	43 347	50 697	42 709
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.15	7 285	6 652	7 155
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-	-
Задолженность по прочим налогам	4.1.14	27 508	49 337	47 822
Отложенные доходы краткосрочные		131	137	155
Итого текущие обязательства		**196 365**	**233 136**	**392 201**
Итого капитал и обязательства		**8 218 154**	**8 204 047**	**8 193 690**
Чистые активы:		5 784 194	5 753 713	5 799 508

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за полугодие 2022 года

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	4.2.1	352 448	293 716
Себестоимость	4.2.2	(200 913)	(141 145)
Валовая прибыль		**151 535**	**152 571**
Коммерческие расходы		-	-
Управленческие расходы	4.2.3	(71 923)	(82 820)
Переоценка инвестиционной собственности		-	-
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		**79 612**	**69 750**
Инвестиционные доходы	4.2.4	40 115	19 538
Доход от продажи ДК	4.2.5	-	977 473
инвестиционные расходы		-	-
Финансовые доходы	4.2.6	5 226	1 843
Прочие доходы		-	4 280
Финансовые расходы	4.2.7	(78 602)	(62 088)
Прочие расходы		(1 163)	-
Прибыль / (убыток) до налогообложения		**45 189**	**1 010 796**
Расходы по налогу на прибыль	4.2.8	(14 708)	(237 884)
Чистая прибыль / (убыток) за период	4.2.9	**30 481**	**772 912**
Прочий Совокупный Доход		-	-
Итого Совокупный Доход за период		**30 481**	**772 912**
В том числе Доля неконтролирующих акционеров		-	-
В том числе Доля группы		**30 481**	**772 912**
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.2.10	4,5	115
Пониженная прибыль на акцию		-	-

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 6 мес. до 2022г.

	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал	ДНА	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2021	672 010	-	25 342	5 102 156	5 799 508	-	5 799 508
Совокупный доход за период			(3 786)	772 912	769 126	-	769 126
Прочие коррект. при выбытии ДК				3 786	3 786	-	3 786
Дивиденды				(974 415)	(974 415)	-	(974 415)
Сальдо на 30.06.2021	672 010	-	21 556	4 904 439	5 598 005	-	5 598 005
Сальдо на 01.07.2021	672 010	-	21 556	4 904 439	5 598 005	-	5 598 005
Совокупный доход за период (2 пол.2021)				155 708	155 708	-	155 708
Сальдо на 31.12.2021	672 010	-	21 556	5 060 147	5 753 714	-	5 753 714
Сальдо на 01.01.2022	672 010	-	21 556	5 060 147	5 753 713	-	5 753 713
Совокупный доход за период				30 481	30 481	-	30 481
Сальдо на 30.06.2021	672 010	-	21 556	5 090 628	5 784 194	-	5 784 194

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 6 мес. до 2022г.

тыс. руб.	6 мес 2022	6 мес 2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	253 725	265 265
Платежи поставщикам	(91 957)	(120 226)
Выплаты в пользу работников	(58 542)	(58 071)
Выплаты во внебюджетные фонды	(17 547)	(17 449)
Уплата налогов	(59 676)	(56 209)
Платежи по операционной аренде	(7 636)	(7 636)
прочие платежи по текущим операциям	(11 351)	(1 737)
Налог на прибыль уплаченный	-	(381 390)
Прочие поступления	36 597	16 323
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	**43 615**	**(361 130)**
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	4 161	-
Денежные средства от продажи дочерней компании	-	2 031 122
Поступления от возврата предоставленных займов и реализации прав требования	12 013	-
Проценты полученные	-	496
Приобретение объектов основных средств	(2 163)	-
Приобретение финансовых вложений	(175 265)	(619 700)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	**(161 254)**	**1 411 918**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Выплата купонного дохода	(49 860)	(49 860)
Дивиденды выплаченные	-	(974 412)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	**(49 860)**	**(1 024 272)**
Итого чистые денежные потоки	**(167 499)**	**26 517**
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	**(162 575)**	**18 328**
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	186 307	187 242
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(2 631)	8 189
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	21 101	213 759

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 30.06.2022 в состав Группы входят:

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

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

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

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

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

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

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

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

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

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

2.3.2. Информация по географии деятельности

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

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

2.3.3. Основные покупатели

Основными покупателями Группы в текущем периоде являлись:

№	Наименование покупателя	Выручка, без НДС (тыс.руб.)
1	ООО «Группа ОНЕКСИМ» (аренда)	37 919
2	ООО «Авеню Отель» (аренда)	12 765

3	ООО «УК Полюс» (аренда)	11 142
4	Фан Дженерэйшн	7 517

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.
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	**6 мес.2022**	**6 мес 2021**
Сдача в аренду помещений в г.Москве	233 028	275 779
Продажа активов	71 381	5 381
Прочие услуги	48 039	12 556
Итого Выручка	**352 448**	**293 716**
Корректировки:		
Доходы от реализации имущества и прав требования	(71 381)	(5 381)
Себестоимость	**(200 913)**	**(141 145)**
Корректировки:		
Амортизация основных средств	19 910	5 252
Расходы от реализации имущества и прав требования	57 492	3 533
Резерв под обесценение производственных активов		
Коммерческие расходы		
Административные расходы	**(71 923)**	**(82 820)**
Корректировки:		
Амортизация основных средств	(150)	0
Инвестиционные доходы	**40 115**	**19 538**
Корректировки:		
процентные доходы	*(40 115)*	*(19 538)*
Доход от продажи дочерней компании		**977 473**
Корректировки:		
Доход от продажи дочерней компании		*(977 473)*
Прочие доходы		**4 280**
Корректировки:		
Списание КЗ		(1)
Восстановление и начисление РСД	(3 438)	5 567

Прочие расходы	**(1 163)**	**0**
Финансовые доходы	5 226	1 843
Финансовые расходы	(78 602)	(62 088)
Корректировки:		
Процентные расходы	*50 576*	*50 305*
Итого скорректированный показатель EBITDA	**58 084**	**73 059**

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за 6 мес.2022 года и сопоставимый период 2021 года, представлен ниже.

	6 мес.2022	6 мес 2021
Скорректированный показатель EBITDA	**58 084**	**73 059**
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(19 760)	(5 252)
Финансовый результат от реализации имущества	13 888	1 848
Списание КЗ и ДЗ		1
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	3 438	(5 567)
Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	40 115	19 538
Доход от реализации компаний группы		977 473
Финансовые расходы (проценты к уплате)	(50 576)	(50 305)
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	**45 188**	**1 010 796**
Рентабельность по СП EBITDA,%	**16,5**	**24,9**
Чистый долг	**1 002 876**	**996 373**
Отношение чистого долга к СП EBITDA	**17**	**14**

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:

	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
1 доллар США	51,158	74,2926	73.8757
1 евро	53,858	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 2021 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 осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

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

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

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

- **Выручка**

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

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

- **Капитальные вложения**

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

- **Обесценение активов**

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по операционной и инвестиционной деятельности (поступления от покупателей, платежи поставщикам) представляются без НДС. Это, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности в отношении того, как предприятие генерирует и использует денежные средства и эквиваленты денежных средств.

- **Постоянные и временные налоговые разницы**

Права аренды. Общество квалифицирует активы в виде прав аренды как постоянные налоговые разницы исходя. По профессиональному суждению руководства, налоговая стоимость актива виде прав аренды равна балансовой стоимости прав аренды, т.к. экономические выгоды от данного актива не будут подлежать налогообложению, и, следовательно, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости (п.7 МСФО (IAS) 12). Таким образом, налоговая разница квалифицирована как постоянная налоговая разница.

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».

- **Основные средства**

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

3.4. Основные положения учетной политики

3.4.1. Основные средства

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

- *Признание и оценка основных средств*

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

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

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

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

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

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

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

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

- *Амортизация основных средств*

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

3.4.2. Инвестиционная собственность

- *Квалификация инвестиционной собственности*

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

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

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

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

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

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

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

3.4.3. Аренда

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

- *Права аренды*

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

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

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

- *Обесценение дебиторской задолженности*

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

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

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

3.4.7. Справедливая стоимость

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

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, 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.

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.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Первоначальная стоимость	179 883	186 846	163 714
Амортизация накопленная	(100 178)	(100 728)	(132 287)
Незавершенное строительство	31 216	31 216	31 216
Прочее	-	10	-
Итого	**110 922**	**117 344**	**62 643**

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 несущественности 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, а также основных средств, находящихся в залоге.

4.1.2. 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.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Объекты недвижимости (*по справедливой стоимости*)	5 654 976	5 678 578	5 608 306
Права аренды земельных участков	985 903	985 903	687 940
Итого	**6 640 879**	**6 664 481**	**6 296 246**

Информация об оценке

Последняя оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2021.

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

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

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

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

Алгоритм определения справедливой стоимости

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

Реклассификация, перевод в другие категории активов

В отчетном периоде реклассификация объектов инвестиционной собственности не осуществлялась.

Информация о движении инвестиционной собственности

Изменение в стоимости инвестиционной собственности связано с реализацией нежилых помещений общей рыночной стоимостью 23 602 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 31.12.2020 – 687 940 тыс.руб.
- на 31.12.2021 – 985 903 тыс.руб.
- на 30.06.2022 - 985 903 тыс.руб.

4.1.3. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Долгосрочные

тыс. руб.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные вклады в валюте	-		22 015
Займы физическим лицам	-	-	
Итого	-		**22 015**

Краткосрочные

тыс. руб.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Депозитные вклады в рублях	15 245	22 139	-
Займы выданные	834 200	670 200	32 500
Краткосрочные проценты	80 127	30 737	-
Права требования	62	26 162	82
Итого	**929 634**	**749 238**	**32 582**

Процентные ставки составляют от 7,5 до 10,3% и не отклоняются более чем на 20% от рыночных.

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

4.1.4. Активы выбывающей группы

По состоянию на 31.12.2020 отражены активы выбывающей дочерней компании АО «Мосмонтажспецстрой» на общую сумму 1 188 125 тыс.руб. Сделка по продаже предприятия состоялась в 1 квартале 2021 г.

4.1.5. Прочие внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Земельный участок	151 956	151 956	151 956
Нежилые помещения и проч.	15 171	15 739	18 408
Итого	**167 127**	**167 695**	**170 363**

Земельный участок

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

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

Информация об оценке

Стоимость земельного участка отражена с учетом обесценения на дату определения минимальной оценочной стоимости (на 31 декабря 2019 года).

В 2021 году, с целью тестирования на обесценение произведена независимая оценка рыночной стоимости земельного участка. Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания».

В результате сопоставления балансовой и текущей рыночной стоимости признаков обесценения *не выявлено*,

Нежилые помещения и проч.

Прочие объекты недвижимости, приобретены с целью перепродажи и отражены по стоимости приобретения. По оценке руководства, указанные объекты будут реализованы в 2022 году.

4.1.6. Запасы

тыс. руб.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Материалы	4 042	3 118	5 166
Итого	**4 042**	**3 118**	**5 166**

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

4.1.7. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Торговая дебиторская задолженность покупателей	84 599	63 069	70 676
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(6 090)	(6 090)	(5 656)
Задолженность за коммунальные услуги	5 833	9 309	31 402
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(5 395)	(8 832)	(20 336)
Авансы выданные (без НДС)	13 789	13 473	17 746

Расчеты по претензиям	293	317	721
Расчеты с внебюджетными фондами	8 150	113	947
Прочие дебиторы 76 и 71	16 530	11 239	23 619
НДС по приобретенным ценностям	122	101	79
Итого	**117 831**	**82 699**	**119 199**

Табл. Резерв сомнительных долгов по покупателям и заказчикам

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.	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
касса	30	23	9
расчетные счета	15 339	177 905	179 737
валютные счета	5 732	8 379	7 496
Итого	**21 101**	**186 307**	**187 242**

Краткосрочные депозиты отражены в составе финансовых вложений.

4.1.9. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	903 156	893 020	891 609
Итого	**903 156**	**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 001Р-01, идентификационный номер 4В02-01-33273-Н-001Р от 13.12.2016 г.

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

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

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

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

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

4.1.10. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.

	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательства по договорам аренды	161 470	160 679	160 684
Итого	**161 470**	**160 679**	**160 684**

Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.

	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обязательства по договорам аренды	18 373	18 374	18 325
Итого	**18 373**	**18 374**	**18 325**

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

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

4.1.11. Обязательства выбывающей группы

По состоянию на 31.12.2020 включает обязательства дочернего предприятия АО «Мосмонтажспецстрой». Сделка совершена в 1 квартале 2021 года.

4.1.12. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

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

Тыс.руб	30.06.2022	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**

4.1.13. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Торговая кредиторская задолженность	1 176	4 828	5 503
Авансы полученные	32 549	44 079	35 251
Прочая кредиторская задолженность	9 622	1 790	1 955
Итого	**43 347**	**50 697**	**42 709**

4.1.14. Задолженность по прочим налогам

Тыс.руб	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Налог на добавленную стоимость	25 013	25 483	23 675
Налог на имущество	-	21 686	21 620
Земельный налог	900	1 945	1 974

Прочие	1 596	223	553
Итого	**27 509**	**49 337**	**47 822**

4.1.15. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Резерв по отпускам сотрудников	7 285	6 652	7 155
Итого	**7 285**	**6 652**	**7 155**

4.1.16. Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Отложенные налоговые активы	36 267	35 847	100 348
Отложенные налоговые обязательства	(1 172 969)	(1 163 498)	(948 576)

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 30.06.2022 приведена ниже.

тыс. руб.	**ОНО**	**ОНА**
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	973 646	
Права аренды	197 181	
Обязательство по облигациям	2 142	
Обязательство по аренде		35 969
Оценочные обязательства и отл доходы		298
Итого	**1 172 969**	**36 267**

Отложенные налоговые активы и обязательства определены балансовым методом путем сопоставления статей отчета о финансовом положении и требований Налогового кодекса РФ, а также возможностей налогового планирования и вероятности погашения в будущем налоговых активов. Возможности налогового планирования представляют собой действия, которые могут быть предприняты предприятием для создания или увеличения налогооблагаемой прибыли в определенном периоде до истечения срока, в течение которого разрешается переносить на последующие периоды налоговые убытки или налоговые кредиты.

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

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

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

- В налоговом учете расходы по аренде принимаются согласно данным первичных документов, выставляемых арендодателем. Для МСФО начисление расходов по аренде осуществляется по эффективной ставке на остаток обязательства.

4.1.17. Акционерный капитал

Акционерный капитал

По состоянию на 30.06.2022 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	**30.06.2022**
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.1.18. Нераспределенная прибыль

В отчетном периоде начисление и выплата дивидендов не осуществлялась.

В 2021 году выплачены дивиденды акционерам в сумме 974 415 тыс.руб. в соответствии с Решением собрания акционеров от 3 июня 2021 г.

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	**6 мес.2022**	**6 мес. 2021**
Сдача в аренду помещений в г.Москве	233 028	275 779
Продажа активов	71 381	5 381
Прочие услуги	48 037	12 556
Итого	**352 446**	**293 716**

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	**6 мес 2022**	**6 мес 2021**
Оплата труда и страховые взносы	(55 000)	(55 425)
Охрана	(29 901)	(29 390)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(13 954)	(18 402)
Амортизация активов *	(19 910)	(5 252)
Ремонт основных средств	(9 047)	(8 277)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(67 001)	(9 995)
Уборка территории и вывоз мусора	(2 765)	(1 056)
Прочие производственные расходы	(3 335)	(13 348)
Итого	**(200 913)**	**(141 145)**

*не включает амортизацию инвестиционной собственности

4.2.3. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	6 мес 2022	6 мес 2021
Оплата труда и страховые взносы	(40 668)	(36 711)
Аудит, консалтинг	(2 919)	(2 033)
Амортизация активов	(150)	-
налог на землю	(1 797)	(3 772)
Налог на имущество	(22 521)	(35 169)
Прочие управленческие расходы	(3 868)	(5 136)
ИТОГО Управленческие расходы	**(71 923)**	**(82 820)**

4.2.4. Инвестиционные доходы

	6 мес.2022	6 мес. 2021
Проценты по долговым финансовым активам	40 115	19 538
Итого	**40 115**	**19 539**

4.2.5. Доходы от продажи дочернего предприятия

	6 мес.2022	6 мес. 2021
Цена продажи дочернего предприятия	-	2 030 001
Справедливая стоимость чистых активов	-	(830 733)
расходы на продажу	-	(40 600)
Гудвилл	-	(181 195)
Итого	**-**	**977 473**

4.2.6. Финансовые доходы

тыс.руб.	6 мес 2022	6 мес 2021
курсовые разницы	5 226	1 843
ИТОГО Финансовые доходы	**5 226**	**1 843**

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.

4.2.7. Финансовые расходы

тыс.руб.	6 мес 2022	6 мес 2021
курсовые разницы	(17 810)	(2 621)
расходы по долгосрочной аренде	(10 215)	(9 163)

проценты по полученным займам	(50 576)	(50 305)
Итого Финансовые расходы	**(78 602)**	**(62 088)**

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.

Финансовые расходы по долгосрочной аренде относятся к основным договорам аренды земли и рассчитаны как произведение приведенного обязательства на постоянную процентную ставку.

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

4.2.8. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	**6 мес 2022**	**6 мес 2021**
Текущий налог на прибыль за год	(3 114)	(194 662)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(9 530)	14 436
Изменение отложенных налоговых активов	(2 064)	(57 658)
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	**(14 708)**	**(237 884)**

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

4.2.9. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 6 месяцев 2022 год составляет 30 481 тыс.руб. и включает:

- прибыль по основной деятельности 45 189 тыс.руб.;
- расходы по налогу на прибыль, в том числе изменение по отложенным налогам, - 14 707 тыс.руб.

Финансовый результат за 6 месяцев 2021 год - 772 912 тыс.руб., в том числе включая:

- прибыль от основной деятельности 33 323 тыс.руб.,
- прибыль от продажи дочернего предприятия - 977 473 тыс.руб.
- расходы по налогу на прибыль, в том числе изменение по отложенным налогам, - (237 884) тыс.руб.

4.2.10. Прибыль на акцию

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на 30.06.2022 рассчитан на основе чистого убытка, причитающегося держателям обыкновенных акций, в размере 30 481 тыс. руб., и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

30 481 000 руб./ 672 010 000 *100 = 4,5 коп./акцию.

За аналогичный период 2021 года базовая прибыль на 1 акцию составляла 115 коп./акцию.

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

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.	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020

Депозитные счета	15 245	22 139	22 097
Займы	834 200	670 200	32 500
Проценты начисленные к получению	80 127	30 737	-
Дебиторская задолженность по переуступке прав требования	62	26 162	82
Авансы выданные (без НДС)	13 789	13 473	17 746
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	438	476	11 066
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	78 509	56 980	65 020
Прочая дебиторская задолженность	16 945	11 658	24 965
Предоплата по налогу на прибыль	190 087	197 306	9 814
Предоплата по прочим налогам и сборам	8 150	113	401
Итого	**1 237 552**	**1 029 244**	**183 691**

Наибольшие финансовые риски связаны с наличием займов выданных, которые составляют 65% от общей суммы финансовых активов Группы. По состоянию на 30.06.2022 г. финансовые вложения виде займов отражены без оценочного резерва в связи с отсутствием признаков обесценения.

Также в составе прочей дебиторской задолженности есть задолженность по договору поручения с просроченным погашением в сумме 19 868 тыс.руб. Вероятность погашения данной задолженности менее 50%.

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. Задолженность за услуги по управлению жилым фондом носит текущий характер.

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:

	Балансовая стоимость		
тыс. руб.	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Депозитные счета	15 245	22 139	22 097
Займы (вкл.проценты)	914 327	700 937	32 500
Итого	**929 572**	**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

	Балансовая стоимость		
тыс. руб	**30.06.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(893 021)	(903 156)	(891 556)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(99 720)	(99 720)	(99 720)
Итого	**(992 741)**	**(1 002 876)**	**(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 между связанными сторонами

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

По состоянию на 01.01.2021 и по состоянию на 30.06.2022 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

4.4.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

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
- Прохоров Михаил Дмитриевич владеет 0,0015 % голосующих акций общества;

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

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

Прочие операции со связанными сторонами отражены в таблице ниже.

Табл. Операции с аффилированными лицами в 1 полугодии 2022 г.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2022год (тыс.руб.)
Займы выданные	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	160 000
	ООО «Ё-АВТО»	15 000
Погашение займов и векселей	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	(11 000)
	ООО «Ё-АВТО»	(18 000)
Проценты начисленные по выданным займам	ООО «Ё-АВТО»	6 861
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	1 698
Уплата процентов	ООО «Ё-АВТО»	3 153
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	1 013
Продажа продукции, работ. Услуг (с НДС)	УК «Интергео»	6 750
	ООО «Фан Дженерэйшн»	13 743
	АО «Рублево»	-
	ООО «Ё-АВТО»	379
	ООО «Рекур»	2 197
	Разумов Дмитрий Валерьевич	120
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	2 664
	ПАО «КВАДРА»	1 208
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	54 474

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 01.01.2022	На 30.06.2022
Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	80	45 875
	ООО «Фан Дженерэйшн»	8 208	9 020
	ООО «Ё-АВТО» (проценты)	64	3 773
	Разумов Дмитрий Валерьевич	20	100
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	1036	1110
	УК «Интергео»	62	-

	ООО «Рекур»	351	351

4.4.5. *Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними*

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	Вознаграждение
Попов Владимир Александрович	5869,7	Оплата труда и отпускные
	1104,1	Страховые взносы
	780,5	Налог на доходы физических лиц

Вознаграждение председателю и членам совета директоров в отчетном периоде 2022 г. не выплачивалось.

4.5. События после отчетной даты

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

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.