АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

197198, г. Санкт-Петербург,
вн.тер.г. МО Посадский,
ул. Рентгена, дом 7, лит. А,
пом. 1Н, пом. 418

тел. +7 812 635 75 47
office@ncauditors.ru
www.ncauditors.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

АКЦИОНЕРАМ ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «КРАУС-М»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении **Закрытого акционерного общества «КРАУС-М»** (ОГРН: 1027739268699) и его дочерних организаций (далее – Группа) по состоянию на 30 июня 2026 года и связанных с ним промежуточных консолидированных отчетов: о совокупном доходе, об изменении капитала и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации (далее - промежуточная консолидированная финансовая отчетность). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее - Стандарты МСФО), включая требования стандарта МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает направление запросов, в первую очередь, лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2026 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии со Стандартами МСФО, включая требования стандарта МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Сергей Васильевич Александров
Генеральный директор аудиторской организации,
ОРНЗ 22006138926

Любовь Геннадьевна Сёмочкина
руководитель задания по обзорной проверке
ОРНЗ 22006049973

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ" САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Аудиторская организация:
Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»
197198, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Посадский,
ул. Рентгена, дом 7, лит. А, пом. 1Н, пом. 418
ОРНЗ 11606060790

27 августа 2026 г.

АО «АСС» является членом СРО аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
общий регистрационный номер записи в реестре -
ОРНЗ 11606060790

КРАУС-М

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2026 года и за 6 месяцев 2026 года

подготовлена в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО», выпущенными по состоянию на 27 августа 2026 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ **2**

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ **4**

1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2026 **5**

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2026 5

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 6 МЕС. 2026 ГОДА 7

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 6 МЕС ДО 30.06.2025 8

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 6 МЕС. 2026 ГОДА 9

2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ **11**

2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 11

2.2. СОСТАВ ГРУППЫ, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ 11

3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ **12**

3.1. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ 12

3.2. ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРУППЫ 13

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ **14**

4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ 14

4.1.1. Основные средства *14*

4.1.2. Инвестиционная собственность *15*

4.1.3. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости *15*

4.1.4. Запасы *15*

4.1.5. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная *16*

4.1.6. Денежные средства *16*

4.1.7. Обязательства по аренде *16*

4.1.8. Кредиты и займы *17*

4.1.9. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная *17*

4.1.10. Краткосрочные оценочные обязательства *17*

4.1.11. Отложенные налоговые активы и обязательства *17*

4.1.12. Активы и обязательства группы выбытия *18*

4.1.13. Акционерный капитал группы *18*

4.1.14. Нераспределенная прибыль группы *18*

4.1.15. Доля неконтролирующих акционеров *18*

4.2. ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ 19

4.2.1. Выручка *19*

4.2.2. Себестоимость *19*

4.2.3. Управленческие расходы *19*

4.2.4. Доход от переоценки инвестиционной собственности *19*

4.2.5. Финансовые расходы *20*

4.2.6. Расход по налогу на прибыль *20*

4.2.7. Базовая прибыль на акцию *20*

4.2.8. Корректировка сравнительной информации на 31.12.2024 ..... *20*

4.2.9. Корректировка сравнительной информации на 31.12.2025 ..... *22*

4.3. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ 22

4.3.1. Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы *22*

4.3.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы *23*

Основной управленческий персонал: *23*

4.3.3. Информация о бенефициарном владельце *23*

4.3.4. 4.3.4 Операции со связанными сторонами ... 23
4.4. События после отчетной даты ... 24
4.5. Основные положения учетной политики ... 24
4.5.1. Основные средства ... 24
4.5.2. Инвестиционная собственность ... 24
4.5.3. Аренда ... 25
4.5.4. Обесценение основных средств и инвестиционной собственности ... 25
4.5.5. Учет затрат по займам ... 25
4.5.6. Финансовые инструменты ... 26
4.5.7. Обесценение финансовых активов ... 26
4.5.8. Справедливая стоимость ... 27
4.5.9. Акционерный капитал ... 27
4.5.10. Выручка ... 27
4.5.11. Финансовые доходы и расходы ... 28
4.5.12. Инвестиционные доходы ... 28
4.5.13. Налог на прибыль ... 28
4.5.14. Прибыль на акцию ... 28
4.5.15. Представление финансовой отчетности ... 28
4.6. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок ... 29
4.7. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО ... 30

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» по состоянию на 30 июня 2026 г. и за 6 месяцев, предшествующих указанной дате, подготовлена с применением стандартов «Стандарты МСФО» и полностью соответствует им.

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

Показатели дочерних компаний включены в настоящую отчетность.

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

1. Консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30.06.2026

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 30.06.2026

Наименование статьи	Прим.	На 30.06.2026	На 31.12.2025	На 31.12.2024*
АКТИВЫ				
Долгосрочные активы				
Основные средства	4.1.1	54 036	60 088	102 703
Инвестиционная собственность	4.1.2	11 279 183	8 363 379	10 055 711
в т.ч. Недвижимость головного предприятия	4.1.2	7 208 610	7 208 610	6 249 735
в т.ч. Недвижимость дочерних обществ, предназначенная для продажи	4.1.2	2 915 804	-	2 746 552
в т.ч. права аренды	4.1.2	1 154 769	1 154 769	1 059 424
Нематериальные активы		403	512	735
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.1.3	265	265	44 366
Отложенные налоговые активы	4.1.11	0	0	0
Итого долгосрочные активы		**11 333 886**	**8 424 244**	**10 203 515***
		-		
Текущие активы				
Активы выбывающей группы *(свернуто)*	4.1.12	-	2 918 682**	-
Запасы	4.1.4	3 126	2 438	2 552
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.5	96 034	80 749	44 706
Денежные средства и их эквиваленты	4.1.6	15 755	21 888	84 395
Итого текущие активы		**114 915**	**3 023 757**	**131 654**
ВСЕГО АКТИВЫ		**11 448 801**	**11 448 001**	**10 335 169***

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование статьи	На 30.06.2026	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Капитал акционеров			
Акционерный капитал	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал	21 556	21 556	21 556
Нераспределенная прибыль	6 769 679	6 738 365	5 883 355
Прибыль/убыток отчетного периода	(15 762)	x	x
Итого капитал акционеров	**7 447 482**	**7 431 931**	**6 576 921**
Доля неконтролирующих акционеров	**853 891**	**869 127**	**893 583**

Итого собственный капитал		**8 301 373**	**8 301 058**	**7 470 504**
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства		-	-	898 502
Долгосрочные обязательства по аренде	4.1.7	162 337	158 038	150 656
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	4.1.11	1 775 833	1 846 811	1 599 218
Итого долгосрочные обязательства		**1 938 170**	**2 004 849**	**2 648 376***
Текущие обязательства				
Обязательства выбывающей группы (свернуто)			0	
Краткосрочные кредиты и займы	4.1.8	1 067 181	998 790	99 720
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов		5 205	0	0
Краткосрочные обязательства по аренде	4.1.7	19 511	18 616	17 229
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная		106 362	64 819	42 660
Оценочные обязательства краткосрочные		10 916	9 303	8 029
Задолженность по налогам		0	50 477	48 548
Отложенные доходы краткосрочные		83	89	101
Итого текущие обязательства		**1 209 258**	**1 142 094**	**216 288**
Итого капитал и обязательства		**11 448 801**	**11 448 001**	**10 335 169***
Чистые активы:		**7 447 482**	**7 431 931**	**6 576 921***

*-сальдо скорректировано в связи с реклассификацией активов дочерних компаний (см.***Периметр консолидации***, *см.****Корректировка сравнительной информации****)*

** - Активы и обязательства Группы выбытия показаны свернуто в целях улучшения сопоставимости. Сумма корректировки – см.Периметр консолидации.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А. _____

27.08.2026

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 6 мес. 2026 года

Наименование статьи	Прим.	6 мес 2026 года	за 6 мес 2025 года
Выручка	4.2.1	313 676	302 594
Себестоимость	4.2.2	(212 432)	(180 185)
Валовая прибыль		**101 244**	**122 409**
Коммерческие расходы		(2 735)	-
Управленческие расходы	4.2.3	(142 834)	(120 737)
Переоценка инвестиционной собственности	4.2.4	-	-
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		**(44 325)**	**1 672**
Инвестиционные доходы		1 782	7 615
Финансовые доходы		-	1
Прочие доходы		478	12 764
Финансовые расходы	4.2.5	(56 233)	(53 611)
Прочие расходы		(5 870)	(14 967)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		**(104 169)**	**(46 526)**
Расходы по налогу на прибыль	4.2.6	73 170	21 305
Чистая прибыль / (убыток) за период		**(30 999)**	**(25 221)**
в т.ч. Доля неконтролирующих акционеров		**(15 237)**	**(525)**
в т.ч. Доля акционеров Группы		**(15 762)**	**(24 697)**
Прочий Совокупный Доход		-	-
Итого Совокупный Доход за период		**(30 999)**	**(25 221)**
в т.ч. Доля неконтролирующих акционеров		(15 237)	(525)
в т.ч. Доля акционеров Группы		(15 762)	(24 697)
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.2.7	(2,35)	(3,68)

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.. _____

27.08.2026

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 6 мес до 30.06.2025

	Доля акционеров Группы					
	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль акционеров Группы	Итого капитал акционеров Группы	Доля неконтролирующих акционеров	Всего капитал
Сальдо на 01.01.2025	672 010	21 556	5 883 355	6 576 921	893 583	7 470 504
Совокупный доход за сравнит. Период 2025г.			(24 697)	(24 697)	(525)	(25 221)
Прочее движение			637	637	-	637
Сальдо на 30.06.2025	672 010	21 556	6 028 523	6 722 089	893 058	7 615 147
Сальдо на 01.01.2026	672 010	21 556	6 738 365	7 431 931	869 127	8 301 058
Совокупный доход за отчетный период			(15 762)	(15 762)	(15 237)	(30 999)
Реклассификация дочерних компаний			31 313	31 313	-	31 313
Сальдо на 30.06.2026	672 010	21 556	6 753 916	7 447 482	853 891	8 301 372

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.. _____

27.08.2026

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 6 мес. 2026 года

тыс. руб.	6 мес. 2026	6 мес.2025
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	289 578	283 278
Платежи поставщикам	(110 768)	(97 524)
Выплаты в пользу работников	(139 992)	(118 532)
Уплата налогов	(74 742)	(80 746)
Платежи по операционной аренде	(9 411)	(8 615)
Прочие платежи по текущим операциям	(12 864)	(12 628)
Прочие поступления по текущим операциям	3 419	12 232
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	**(54 779)**	**(22 534)**
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	995	-
Проценты полученные	-	86
Поступления от возврата займов		
Приобретение объектов основных средств	(2 489)	(6 409)
Приобретение паев и акций	-	(678)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	**(1 494)**	**(7 001)**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Выплата купонного дохода	(49 860)	(49 860)
Привлечение заемных средств	100 000	
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	**50 140**	**(49 860)**
Итого чистые денежные потоки	**(6 133)**	**(79 395)**
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	**(6 133)**	**(79 395)**
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	21 888	84 395*
Изменение денежных средств дочерних компаний, предназначенных для продажи		1 407
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	15 755	6 407*

**-скорректированное сальдо с учетом реклассификации в КОФП дочерних компаний*

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А. _____

27.08.2026

Примечания, состоящие из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации

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 18.12.2001г. 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 и другие.

Осуществляемые Обществом лицензируемые виды деятельности:

Вид деятельности	Серия и номер лицензии	Срок действия лицензии
Оказание услуг связи	ЛО30-00114-77/00055917	01.11.2026
Оказание услуг связи	ЛО30-00114-77/00055918	01.11.2026

2.2. Состав Группы, периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 30.06.2026 в состав Группы входят:

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

Представление информации об активах и обязательствах дочерних обществ

По состоянию на 31.12.2025 активы и обязательства дочерних предприятий ООО «Техноэксим» и ООО «Ё-Авто» были квалифицированы как активы и обязательства группы выбытия в связи с высокой вероятностью выбытия.

По состоянию на 30.06.2026 г. активы и обязательства дочерних компаний реклассифицированы в связи с тем, что предварительный договор продажи расторгнут, и на отчетную дату признаки выбытия профильных активов и юридических лиц отсутствуют.

С целью улучшения сопоставимости данных по состоянию на 30.06.2026 г. чистые активы указанных дочерних предприятий квалифицированы как инвестиционная недвижимость. Основание:

профессиональное суждение руководства, приоритет содержания перед формой **(Концепция МСФО, IFRS 3)**.

Основную долю в чистых активах дочерних предприятий составляют объекты недвижимости, предназначенные для реализации (более 90%). Активы отражены по полной справедливой стоимости. С целью информирования неконтролирующих акционеров о финансовом состоянии этих инвестиций в консолидированной отчетности обособленно в капитале представляется доля неконтролирующих акционеров.

Ретроспективное применение порядка консолидации

Указанный порядок квалификации дочерних предприятий применен ретроспективно, как если бы указанный метод применялся с момента первой консолидации.

Активы и обязательства Группы выбытия, которые в последней финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2025 были представлены обособленно (в соответствии с **IFRS 5**), для улучшения сопоставимости данных представлены свернуто в отчете о финансовом положении в сравнительном периоде (на 31.12.2025). Сумма корректировки (201 019 тыс.руб.). В отчете о совокупном доходе исключен раздел «Прекращенная деятельность».

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

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

3. Основа для подготовки финансовой отчетности

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» на основе принципа оценки по справедливой стоимости.

Информация об учетной политике Группы для МСФО изложена в п.п. 4.6 - 4-8 настоящей отчетности.

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:

	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
1 доллар США	77,7539	78,2267	101,6797
1 евро	88,6472	92.0938	106,1028

3.2. Операционные результаты деятельности Группы

Результаты операционной деятельности ЗАО «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 ЗАО «Краус-М» может отличаться от алгоритма определения этого показателя другими компаниями.

Расчет скорректированного показателя EBITDA:

Статьи отчета о совокупном доходе	**6м 2026 год**	**6м 2025 год**
Доходы от аренды	295 184	283 440
Прочие услуги	18 492	19 154
Итого Выручка	313 676	302 594
Себестоимость	(212 432)	(180 185)
Корректировки:		
Амортизация основных средств	9 090	7 873
Коммерческие расходы	(2 735)	-
Корректировки:		
Восстановление и начисление РСД	2 735	-
Административные расходы	(142 834)	(120 737)
Корректировки:		
Амортизация основных средств	102	162
Инвестиционные доходы	1 782	7 615
Корректировки:		
процентные доходы	(1 782)	(7 615)
Прочие доходы	478	12 764
Корректировки:		
Восстановление и начисление РСД		
Прочие расходы	(5 870)	(14 967)
Финансовые расходы	(56 233)	(53 611)
Корректировки:		
Корректировка обязат по аренде	*4 615*	-
Процентные расходы	*51 618*	*49 586*
Итого скорректированный показатель EBITDA	**(37 790)**	**3 479**

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за полугодие 2026 года и сопоставимый период прошлого отчетного года, представлен ниже.

	6м 2026 года	6м 2025 года
Скорректированный показатель EBITDA	**(37 790)**	**3 479**
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(9 192)	(8 035)
Резерв сомнительных долгов	(2 735)	-
Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	1 782	7 615
Корректировка обязательства по аренде	(4 615)	-
Финансовые расходы (проценты к уплате)	(51 618)	(49 586)
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	**(104 169)**	**(46 527)**
	-	
Рентабельность по СП EBITDA,%	(12)	1
Чистый долг	1 269 989	1 197 332*
Отношение чистого долга к СП EBITDA	(36)	344
Долгосрочные заемные средства	-	-
Краткосрочный долг	1 072 387	998 790
Обязательства по аренде	181 848	176 654
Денежные средства и их эквиваленты	(15 755)	(21 888)
	1 269 989	1 197 332*

*-Показатель чистого долга за сравнительный период 2025 года приведен в соответствие с алгоритмом расчета за 6 мес 2026г.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Первоначальная стоимость	217 357	214 819	204 600
Амортизация накопленная	-164 586	-155 655	-139 627
Незавершенное строительство	1 265	923	33 018
НДС	0	0	4 712
Итого	**54 036**	**60 088**	**102 703**

4.1.2. Инвестиционная собственность

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

Тыс.руб.	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Объекты недвижимости головного предприятия	7 208 610	7 208 610	6 250 000
Дочерние компании для продажи	2 915 804	-	2 746 552
Права аренды земельных участков	1 154 769	1 154 769	1 059 424
Итого	**11 279 183**	**8 363 379**	**10 055 711**

Информация о реклассификации объектов

На конец отчетного периода в составе инвестиционной недвижимости отражены чистые активы дочерних общества «Техноэксим» и «Ё авто», предназначенных для продажи. Руководство ведет поиск покупателя.

Показатели на 31.12.2024 ретроспективно пересчитаны и реклассифицированы в связи с изменением методики представления дочерних обществ в консолидированной отчетности.

Информация об оценке

Объекты недвижимости отражены по справедливой стоимости.

Дочерние компании отражены по справедливой стоимости чистых активов.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2025.

4.1.3. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости

В составе долгосрочных финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, числится доля участия в юридическом лице.

4.1.4. Запасы

тыс. руб.	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Материалы	3 126	2 438	2 552
Итого	**3 126**	**2 438**	**2 552**

4.1.5. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
торговая дебиторская задолженность покупателей	59 887	44 953	35 245
(резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности)	(6 956)	(9 523)	(7 728)
коммунальные услуги 76 КУ	-	-	2 367
(резерв под обесценение)	-	-	(2 367)
авансы выданные (за минусом НДС)	31 844	33 103	7 857
(резерв под обесценение авансов выданных)	-	-	-
расчеты по дивидендам и проч	-	-	-
расчеты по претензиям	-	-	28 994
(резерв под обесценение)	-	-	-
расчеты с внебюджетными фондами	-	-	
расчеты по налогам и сборам	88	-	5 813
прочие дебиторы	16 359	115	3 396
(резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности)	(5 188)	12 101	(28 994)
ндс по приобретенным ценностям	-	-	124
Итого	**96 034**	**80 749**	**44 706**

4.1.6. Денежные средства

тыс. руб.	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
касса	43	0	40
расчетные счета	15 712	35	83 154
валютные счета	0	0	13
эквиваленты ДС	0	21 853	1 188
Итого	**15 755**	**21 888**	**84 395**

4.1.7. Обязательства по аренде

Долгосрочные обязательства по аренде

тыс. руб.

	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Обязательства по договорам аренды	162 337	158 038	150 656
Итого	**162 337**	**158 038**	**150 656**

Краткосрочные обязательства по аренде

тыс. руб.

	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Обязательства по договорам аренды	19 511	18 616	17 229
Итого	**19 511**	**18 616**	**17 229**

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

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

4.1.8. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

Тыс.руб	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Обязательство по облигационному займу	-	-	898 502
Итого	**-**	**-**	**898 502**

Краткосрочные кредиты и займы

Тыс.руб	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Обязательство по облигационному займу	1 067 181	998 790	99 720
Итого	**1 067 181**	**998 790**	**99 720**

В отчетном периоде долгосрочный облигационный займ, с датой погашения 2026г., переведен в состав краткосрочных займов.

4.1.9. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Торговая кредиторская задолженность	2 400	3 781	4 977
Авансы полученные	35 036	51 727	30 344
Прочая кредиторская задолженность	68 926	9 311	9 076
Итого	**106 362**	**64 819**	**44 397**

4.1.10. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Оценочное обязательство по отпускам сотрудников	10 916	9 303	9 083
Итого	**10 916**	**9 303**	**9 083**

4.1.11. Отложенные налоговые активы и обязательства

В отчете о финансовом положении настоящей отчетности отложенные налоги отражены свернуто, кроме уплачиваемых в разные бюджеты.

тыс. руб.	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Отложенные налоговые активы	165 980	158 494	129 507

Отложенные налоговые обязательства	(1 941 813)	(2 005 305)	(1 904 998)
	(1 775 833)	(1 846 811)	(1 775 490)

Изменения по отложенным налогам включают изменения по реклассификации Групп выбытия на Инвестиционную недвижимость.

4.1.12. Активы и обязательства группы выбытия

На 30.06.2026 критерии квалификации дочерних компаний Группы, как предназначенных для реализации, не соблюдаются.

Чистые активы дочерних общества реклассифицированы на статью «Инвестиционная недвижимость» в связи с преимущественной долей активов, предназначенных для реализации.

Активы и обязательства группы выбытия (по состоянию на 31.12.2025) включают активы и обязательства дочерних компаний «Ё-авто» и «Техноэксим»:

	Сумма, тыс. руб.
Активы группы выбытия	3 119 701
Обязательства группы выбытия	(201 019)
Итого по состоянию на 31.12.2025 (скорректированный показатель)*	2 918 682

*- В финансовой отчетности за 2025 год показатели представлены развернуто. В 2026г сумма за сравнительный период представлена свернуто для улучшения сопоставимости.

4.1.13. Акционерный капитал группы

Акционерный капитал

По состоянию на 30.06.2026 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	**30.06.2026**
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.1.14. Нераспределенная прибыль группы

В отчетных периодах 2025-2026г. начисления и выплаты дивидендов не было.

4.1.15. Доля неконтролирующих акционеров

Изменение доли неконтролирующих акционеров составило (15 237) тыс.руб., что соответствует доли неконтролирующих акционеров в убытке дочернего предприятия ООО «Ё-авто» за 6 мес. 2026 года.

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

Выручка	**6 m 2026**	**6 m 2025**
Сдача в аренду помещений в г.Москве	295 184	283 440
Прочие продажи	18 492	19 154
Итого	**313 676**	**302 594**

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	**6 m 2026**	**6 m 2025**
Оплата труда и страховые взносы	(93 591)	(74 194)
Охрана	(48 286)	(48 404)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(29 743)	(17 317)
Амортизация активов	(9 090)	(7 873)
Ремонт основных средств	(4 099)	(5 822)
Материальные расходы	(6 202)	(6 285)
Аренда земельных участков	(10 772)	(9 755)
Прочие производственные расходы	(10 649)	(10 535)
ИТОГО	**(212 432)**	**(180 185)**

4.2.3. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	**6 m 2026**	**6 m 2025**
Оплата труда и страховые взносы	(53 092)	(50 392)
Аудит, консалтинг, юридические услуги	(2 365)	(2 788)
Налог на землю	(6 144)	(4 736)
Налог на имущество	(78 876)	(48 754)
прочее	(2 357)	(36 164)
ИТОГО	**(142 834)**	**(120 737)**

4.2.4. Доход от переоценки инвестиционной собственности

В отчетном периоде переоценка не осуществлялась.

4.2.5. Финансовые расходы

тыс.руб.	6 m 2026	6 m 2025
курсовые разницы	-	(3 137)
Корректировка обязат по аренде	(4 615)	-
проценты по полученным займам	(51 618)	(50 474)
Итого	**(56 233)**	**(53 611)**

Проценты преимущественно включают купонный доход по долговым ценным бумагам (облигациям).

4.2.6. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы «КРАУС-М» составляет 25%, что соответствует налоговой ставке, установленной Налоговым кодексом РФ.

тыс.руб.	6 m 2026	6 m 2025
Текущий налог на прибыль за год	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	(94 987)	(21 305)
Изменение отложенных налоговых активов	168 157	
Эффект от изменения налоговой ставки	0	
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	**73 170**	**21 305**

Изменения в ОНО-ОНА связаны с реклассификацией Групп выбытия в состав Инвестиционной собственности. (см.***Изменения учетной политики***)

4.2.7. Базовая прибыль на акцию

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на 30.06.2026 рассчитан на основе чистого убытка, причитающегося основным акционерам Группы «Краус-М» в размере (15 762) тыс.руб. (не включая долю неконтролирующих акционеров), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

(15 762) тыс.руб. / 672 010 000 x 100 = (2,35) коп./акцию.

За аналогичный период 2025 года базовый убыток на 1 акцию составлял (3,68) коп./акцию.

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

4.2.8. Корректировка сравнительной информации на 31.12.2024

С целью улучшения сопоставимости показатели Группы пересчитаны по состоянию на 31.12.2024 в связи с изменением метода консолидации дочерних компаний. (см.***Профессиональное суждение***)

Отчет о финансовом положении (на 31.12.2024)

Наименование статьи	На 31.12.2024	Корректировки*	На 31.12.2024
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	102 703	0	102 703
Инвестиционная собственность	10 055 711	(354 278)	10 409 989
в т.ч. Недвижимость головного предприятия	6 249 735	(3 100 830)	9 350 565
в т.ч. Недвижимость дочерних обществ, предназначенная для продажи	2 746 552	2 746 552	0
в т.ч. права аренды	1 059 424	0	1 059 424
Нематериальные активы	735	0	735
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	44 366	0	44 366
Отложенные налоговые активы	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0	0
Итого долгосрочные активы	**10 203 515**	**(354 278)**	**10 557 793**
	0		
Текущие активы			
Активы выбывающей группы (свернуто)	0	0	0
Запасы	2 552	0	2 552
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	44 706	(393)	45 099
Денежные средства и их эквиваленты	84 395	(1 555)	85 951
Прочие оборотные активы		(80)	80
Итого текущие активы	**131 654**	**(2 029)**	**133 682**
ВСЕГО АКТИВЫ	**10 335 169**	**(356 306)**	**10 691 475**

Наименование статьи	На 31.12.2024	Корректировки*	На 31.12.2024
Капитал акционеров			
Акционерный капитал	672 010	0	672 010
Эмиссионный доход	0	0	0
Резервный капитал	21 556	0	21 556
Нераспределенная прибыль	5 883 355	(169 227)	6 052 583
Прибыль/убыток отчетного периода	0	0	0
Итого капитал акционеров	**6 576 921**	**(169 227)**	**6 746 148**

Доля неконтролирующих акционеров	**893 583**	**0**	**0**
Итого собственный капитал	**7 470 504**	(169 227)	**6 746 148**
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные заемные средства	898 502	0	898 502
Долгосрочные обязательства по аренде	150 656	0	150 656
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	1 599 218	(176 273)	1 775 490
Отложенные доходы долгосрочные	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	**2 648 376**	**(176 273)**	**2 824 649**
Текущие обязательства			
*Обязательства выбывающей группы (свернуто) ***			
Краткосрочные кредиты и займы	99 720	0	99 720
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	0	0	0
Краткосрочные обязательства по аренде	17 229	0	17 229
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	42 660	(1 736)	44 397
Оценочные обязательства краткосрочные	8 029	(1 054)	9 083
Задолженность по налогам	48 548	(8 017)	56 565
Отложенные доходы краткосрочные	101	0	101
Итого текущие обязательства	**216 288**	**(10 807)**	**227 095**
Итого капитал и обязательства	**10 335 169**	**(356 307)**	**10 691 475**

4.2.9. Корректировка сравнительной информации на 31.12.2025

Активы и обязательства группы выбытия представлены свернуто для улучшения сопоставимости показателей ОФП на 30.06.2026, 31.12.2025 и 31.12.2024 гг.

4.3. Связанные стороны

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

По состоянию на 01.01.2026 и по состоянию на 30.06.2026 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

4.3.2. 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

4.3.3. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем является Прохоров Михаил Дмитриевич, гражданин РФ.

4.3.4. 4.3.4 Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами:

тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	За 1 полугодие 2026	За 1 полугодие 2025
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	45826	47108
	ООО «ё-АВТО»	309	314
	ООО "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР КАПИТАЛ"	1270	1198
	ООО «Техноэксим»	49	50
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	20273	22828
Выдача займа	ООО «ё-АВТО»	27100	20000

Взаиморасчеты со связанными сторонами:

тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	За 1 полугодие 2026	За 1 полугодие 2025
Дебиторская задолженность	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	66	44841
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	118	606
	ООО «ё-АВТО»	1061	34286
	ООО «Техноэксим»	8	-
Кредиторская задолженность	ООО "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР КАПИТАЛ"	65	186
	ООО «ё-АВТО»	52	-
	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	3549	3617
	ООО «Техноэксим»	8	8

Информация о вознаграждении ключевого управленческого персонала

Общий размер годового вознаграждения ключевого управленческого персонала составил:
- заработная плата за 1 полугодие 2026г.- 7203,3 тыс. руб. (за 1 полугодие 2025г. – 5958 тыс. руб.)
- налог на доходы физических лиц за 1 полугодие 2026г.- 1098,6 тыс. руб. (за 1 полугодие 2025г. - 874,4 тыс. руб.)
- страховые взносы за 1 полугодие 2026г.- 1557,5 тыс. руб. (за 1 полугодие 2025г. - 1338,8 тыс. руб.)
Вознаграждение председателю и членам совета директоров не выплачивалось.

4.4. События после отчетной даты

Значительных событий, способных оказать влияние на финансовые показатели Группы, после отчетной даты не было.

4.5. Основные положения учетной политики

4.5.1. Основные средства

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

- *Признание и оценка основных средств*

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

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

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 текущей прибыли или убытка.

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

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

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

- *Амортизация основных средств*

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

4.5.2. 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 определена на основе справедливой стоимости в соответствии с информацией, полученной от профессионального оценщика. Корректировка первоначальной стоимости объектов инвестиционной собственности отражена путем корректировки показателя «Нераспределенная прибыль».

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

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

4.5.3. 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.

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.

Эффективная ставка корректируется исходя из изменения стоимости арендных платежей. Ввиду постоянной корректировки стоимости аренды, для расчета обязательства по уплате арендных платежей использована стоимость арендных платежей, установленная Департаментом земельных ресурсов на соответствующий год.

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

- *Инвестиции в аренду*

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

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

4.5.4. Обесценение основных средств и инвестиционной собственности

Ежегодно основные средства тестируется на обесценение.

4.5.5. Учет затрат по займам

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

4.5.6. 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.

- *Финансовые активы виде долей участия*

Группа «КРАУС-М» учитывает доли прочих компаний по справедливой стоимости, с отнесением изменений на прочий совокупный доход в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость определяется исходя из соответствующей доли в чистых активах компаний, с корректировкой на долю участия. Для существенных по стоимости финансовых активов может привлекаться оценочная компания.

4.5.7. Обесценение финансовых активов

- *Обесценение долговых финансовых активов*

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

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

- *Обесценение дебиторской задолженности*

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

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

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

4.5.8. Справедливая стоимость

Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Иерархия справедливой стоимости, описанная в (IFRS) 13, отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (расчетные показатели).

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

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

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

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

- *Справедливая стоимость долговых финансовых инструментов*

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

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

4.5.9. Акционерный капитал

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

Привилегированных акций нет.

4.5.10. Выручка

- *Поступления от аренды*

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

- *Комиссионные вознаграждения*

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

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

- *Продажа товаров*

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

- *Оказание прочих услуг*

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

4.5.11. Финансовые доходы и расходы

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

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

4.5.12. Инвестиционные доходы

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

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

4.5.13. Налог на прибыль

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

4.5.14. Прибыль на акцию

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

4.5.15. Представление финансовой отчетности

- *Отчет о совокупном доходе*

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

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

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

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

- *Отчет о движении денежных средств*

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

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

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

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

4.6. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

- **Представление информации о дочерних компаниях, предназначенных для продажи**

По состоянию на 01.01.2026 чистые активы дочерних обществ «Ёавто» и «Техноэксим» квалифицированы как инвестиционная собственность, поскольку преимущественную долю в чистых активах указанных дочерних компаний составляют объекты недвижимости, предназначенные для реализации.

В связи с длительным временем поиска покупателя, заключением и расторжением предварительных договоров купли-продажи, более информационно выглядит метод представления этих юридических лиц в составе инвестиционных объектов. Использование в данном случае метода полной консолидации, по мнению руководства, снижает полезность информации от финансовой отчетности.

Поскольку Группа имеет не 100% долю (контрольную) в чистых активах дочерних компаний, для улучшения информативности в консолидированной отчетности выделяется доля неконтролирующего участия.

Указанный метод применен ретроспективно.

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

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

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

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

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

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

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

- **Выручка**

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

По тем договорам, где коммунальные услуги не перевыставляются арендаторам (покупателям) отдельным документом, и фактически 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 и улучшает сопоставимость между формами, поскольку методика заполнения Отчета ОДС соответствует методике формирования отчета о совокупном доходе.

4.7. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

- *Договоры аренды*

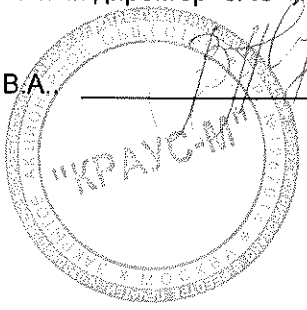
Согласно п.49-50 IFRS 16 расходы по аренде и денежные потоки арендатора должны учитываться в составе финансовой деятельности.

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

- *Основные средства*

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

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А. _____

27.08.2026