



СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Телефон: +7(495)961-93-36

E-mail: mosstak@yandex.ru

www.mos-audit.com

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
по годовой консолидированной финансовой отчетности
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»
за 2023 год**

**Акционерам
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за 2023 год, консолидированного отчета об изменениях капитала за 2023 год, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы проанализировали методологию консолидации дочерних предприятий на предмет соответствия Международным стандартам финансовой отчетности IFRS 10 «Консолидированная финансовая отчетность», IAS 7 «Отчет о движении денежных средств». Также мы проверили правильность оценки и представления в годовой консолидированной финансовой отчетности доли неконтролирующих акционеров и деловой репутации дочернего предприятия ООО «ё-АВТО», с учетом пролонгированного периода оценки для вновь приобретенного бизнеса в соответствии с п.45 IFRS 3 «Объединение бизнеса».

Также мы проанализировали правильность классификации, оценки и представления в годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» активов Группы, в том числе инвестиционной собственности, прав аренды и внеоборотных активов, предназначенных для продажи.

Мы ознакомились с алгоритмом расчета отложенных налоговых требований и обязательств с точки зрения их полноты и сопоставимости.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2023 год. Годовой отчет Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» за 2023 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за

исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых

могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно

обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации 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)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Титова'.

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

«11» апреля 2024 года

ЗАО «КРАУС-М»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год до 31.12.23**

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 01 апреля 2024 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД ДО 31.12.2023.....	5
1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 31.12.2023	5
1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2023 ГОД	7
1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 2023 ГОД	8
1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2023 ГОД.....	9
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ	10
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	10
2.2. СОСТАВ ГРУППЫ, ПЕРИМЕТР КОНСОЛИДАЦИИ.....	10
2.3. СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.3.1. <i>Перечень сегментов деятельности</i>	11
2.3.2. <i>Информация по географии деятельности</i>	11
2.3.3. <i>Операционные результаты деятельности</i>	11
2.3.4. <i>Крупнейшие покупатели</i>	13
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. <i>Основные средства</i>	15
3.4.2. <i>Инвестиционная собственность</i>	16
3.4.3. <i>Аренда</i>	16
3.4.4. <i>Обесценение основных средств и инвестиционной собственности</i>	17
3.4.5. <i>Учет затрат по договору инвестирования</i>	17
3.4.6. <i>Финансовые инструменты</i>	17
3.4.7. <i>Обесценение финансовых активов</i>	17
3.4.8. <i>Справедливая стоимость</i>	18
3.4.9. <i>Акционерный капитал</i>	18
3.4.10. <i>Выручка</i>	18
3.4.11. <i>Финансовые доходы и расходы</i>	19
3.4.12. <i>Инвестиционные доходы</i>	19
3.4.13. <i>Налог на прибыль</i>	19
3.4.14. <i>Прибыль на акцию</i>	19
3.4.15. <i>Представление финансовой отчетности</i>	19
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ.....	21
4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	21
4.1.1. <i>Основные средства</i>	21
4.1.2. <i>Инвестиционная собственность</i>	21
4.1.3. <i>Гудвилл</i>	22
4.1.4. <i>Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</i>	23
4.1.5. <i>Внеоборотные активы, предназначенные для продажи</i>	23
4.1.6. <i>Запасы</i>	23
4.1.7. <i>Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная</i>	23
4.1.8. <i>Денежные средства</i>	24

4.1.9.	Долгосрочные заемные средства	24
4.1.10.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	24
4.1.11.	Обязательства по финансовой аренде	24
4.1.12.	Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	25
4.1.13.	Задолженность по налогам	25
4.1.14.	Оценочные обязательства краткосрочные	25
4.1.15.	Отложенные налоговые активы и обязательства	25
4.1.16.	Акционерный капитал	26
4.1.17.	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	27
4.1.18.	Доля неконтролирующих акционеров	27
4.2.	ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	27
4.2.1.	Выручка	27
4.2.2.	Себестоимость	27
4.2.3.	Управленческие расходы	27
4.2.4.	Переоценка инвестиционной собственности	28
4.2.5.	Финансовые доходы	28
4.2.6.	Финансовые расходы	28
4.2.7.	Расход по налогу на прибыль	28
4.2.8.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	29
4.2.9.	Базовая прибыль на акцию	29
4.3.	ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	29
4.3.1.	Хозяйственные риски	29
4.3.2.	Финансовые риски	30
4.4.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	31
4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	31
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы	31
4.4.3.	Информация о бенефициарном владельце	32
4.4.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами	32
4.4.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними	33
4.5.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	33

Общая информация

Консолидированная финансовая отчетность ГРУППЫ «КРАУС-М» за год до 31.12.2023 подготовлена с применением Международных стандартов финансовой отчетности и полностью соответствует им.

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

Показатели дочерних компаний включены в настоящую отчетность.

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

1. Консолидированная финансовая отчетность за год до 31.12.2023

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 31.12.2023

Активы	Примечания	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Внеоборотные активы				
Основные средства	4.1.1	98 223	105 400	117 344
Инвестиционное имущество, в т.ч.:	4.1.2	8 989 543	6 746 841	6 664 481
<i>недвижимость</i>	4.1.2	7 939 106	5 738 001	5 678 578
<i>права аренды земельных участков</i>	4.1.2	1 050 437	1 008 840	985 903
Гудвилл	4.1.3.	20 076	20 076	-
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		-	-	-
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.1.4	42 720	42 720	-
Отложенные налоговые активы	4.1.15	237 714	195 491	35 847
Итого внеоборотные активы		9 388 276	7 110 527	6 817 672
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	4.1.5	2 295	1 649 478	167 695
Оборотные активы				
Запасы		2 673	3 185	3 118
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.7	75 787	149 169	280 005
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.4	-	71	749 238
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	66	35	11
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.1.8	25 145	91 520	186 307
Итого оборотные активы, кроме активов или групп выбытия, предназначенных для продажи	-	103 672	243 980	1 218 679
Итого активы		9 494 243	9 003 985	8 204 047
Капитал и обязательства				
Капитал				
Акционерный капитал	4.1.16	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	21 556	21 556

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	4.1.17	5 378 490	5 065 794	4 131 528
Прибыль/убыток отчетного периода		366 194	312 696	928 620
Итого капитал собственников компании		6 438 250	6 072 055	5 753 713
Доля неконтролирующих акционеров	4.1.18	575 460	606 379	-
Итого капитал	-	7 013 710	6 678 435	5 753 713
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.1.9	896 748	894 640	893 021
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	152 337	160 384	160 679
Отложенные налоговые обязательства	4.1.15	1 220 696	1 085 978	1 163 498
Итого долгосрочные обязательства	-	2 269 781	2 141 002	2 217 198
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	17 165	18 848	18 374
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.12	30 912	56 812	50 697
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.14	8 986	7 562	6 652
Краткосрочные кредиты и займы		-	-	8 219
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	4.1.10	99 720	99 720	99 720
Задолженность по налогам	4.1.13	53 856	1 481	49 337
Отложенные доходы краткосрочные	-	113	125	137
Итого краткосрочные обязательства	-	210 752	184 548	233 136
Итого обязательства		2 480 533	2 325 550	2 450 334
Итого капитал и обязательства	-	9 494 243	9 003 985	8 204 047

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 2023 год

	Примечания	За год 2023	За год 2022
Выручка	4.2.1	499 508	642 961
Себестоимость продаж	4.2.2	(349 988)	(403 554)
Итого валовая прибыль		149 520	239 407
Коммерческие расходы	4.2.3	1 208	(1 873)
Управленческие расходы	4.2.4	(226 643)	(179 871)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности		(75 915)	57 663
Переоценка инвестиционной собственности	4.2.5	612 774	117 352
Финансовые доходы	4.2.6	3 870	15 039
Финансовые расходы	4.2.7	(106 945)	(121 209)
Инвестиционные доходы		4 183	64 515
Прочие доходы		1 171	7 456
Прочие расходы		(11 368)	(40 408)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения		427 769	100 408
Расходы по налогу на прибыль	4.2.8	(92 494)	199 140
Итого чистая прибыль (убыток)		325 545	299 548
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		(30 919)	-
В том числе, доля акционеров Группы		366 194	299 548
Прочий Совокупный Доход		0	0
Итого Совокупный Доход за период		335 275	299 548
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		(30 919)	0
В том числе, доля акционеров Группы		366 194	299 548
EPS (Прибыль (убыток) на одну обыкновенную акцию (коп.))	4.2.9	54	47

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2023 год

	Доля акционеров Группы					Всего капитал
	Акционер- ный капитал	Эмиссион- ный доход	Резервный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого капитал акционеров Группы	
Сальдо на 01.01.2022	672 010	-	21 556	5 071 314	5 764 880	-
Приобретение бизнеса				(5 521)	(5 521)	619 528
Совокупный доход за 2022 год				312 696	312 696	(13 149)
Сальдо на 31.12.2022	672 010	-	21 556	5 378 490	6 072 056	606 379
Сальдо на 01.01.2023	672 010	-	21 556	5 378 490	6 072 056	606 379
Совокупный доход за 2023 год				366 194	366 194	(30 919)
Сальдо на 31.12.2023	672 010	-	21 556	5 744 684	6 438 250	575 460
						6 678 435
						614 007
						299 548
						6 678 435
						6 678 435
						335 275
						7 013 710

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2023 год

тыс. руб.	2023 год	2022 год
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	461 151	630 746
Платежи поставщикам	(177 283)	(171 765)
Выплаты в пользу работников	(236 279)	(194 982)
Платежи по налогам	(75 757)	(57 792)
Платежи по аренде	(18 848)	(18 848)
Прочие платежи по текущим операциям	(9 616)	(38 271)
Прочие поступления по текущим операциям	95 712	96 941
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	39 080	246 028
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	-	3 468
Денежные средства по приобретенным дочерним компаниям	-	9 065
Поступления от возврата предоставленных займов и поступления по правам требования	9	902 900
Поступление процентов	-	12 013
Приобретение объектов основных средств	(9 130)	(15 271)
Выданные займы и приобретение прав требования	-	(320 000)
Приобретение паев и акций	-	(903 192)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(9 121)	(161 254)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	-	-
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(99 720)	(99 720)
Итого чистые денежные потоки	(69 761)	(94 787)
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и эквивалентов	(66 375)	(94 787)
Денежные средства и эквиваленты на начало отчетного года	91 520	186 307
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	-
Денежные средства и эквиваленты на конец отчетного года	25 145	91 520

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

2.2. Состав Группы, периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2023 в состав Группы входят:

- ЗАО «КРАУС-М» (материнское предприятие)
- ООО «Техноэксим» (дочернее предприятие с долей владения 100%).
- ООО «ё-АВТО» (дочернее предприятие с долей владения 58,14%).

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

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

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

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

- Сдача в аренду помещений и парковочных мест в г.Москве;
- Услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию;
- Другие виды деятельности.

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

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

- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.13;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Тверской бульвар, д.15;
- Помещение по адресу: г.Москва ул.Сретенка, д.11;
- Здание по адресу: г.Москва ул.Щепкина, д.32;
- Помещения по адресу Московская область, г.Красногорск, ул.Согласия
- Активы в Петергофском районе г.Санкт-Петербург.

2.3.2. 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. Операционные результаты деятельности

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	2023 год	2022 год
Сдача в аренду помещений в г.Москве	382 689	475 346
Продажа активов (свернуто)	2 425	29 897
Прочие услуги	114 394	137 719
Итого Выручка	499 508	642 961

Корректировки:

Доходы от реализации имущества и прав требования (2 425) (29 897)

Себестоимость (349 988) (403 554)

Корректировки:

Амортизация основных средств 15 717 58 999

Резерв под обесценение производственных активов

Коммерческие расходы 1 208 (1 873)

Корректировки:

Восстановление и начисление РСД (1 208) 1 873

Административные расходы (226 643) (179 871)

Корректировки:

Амортизация основных средств 8 275

Переоценка инвестиционной собственности 612 774 117 352

Корректировки:

Переоценка инвестиционной собственности (612 774) (117 352)

Инвестиционные доходы 4 183 64 515

Корректировки:

отрицательный гудвил

процентные доходы (4 183) (64 515)

Прочие доходы 1 171 7 456

Прочие расходы (11 368) (40 408)

Корректировки:

корректировки по чистым активам дочернего предприятия "Е авто"

13 548

Финансовые доходы 3 870 15 039

Финансовые расходы (106 945) (121 209)

Корректировки:

Процентные расходы по облигационному займу 105 692 100 996

Итого скорректированный показатель EBITDA (57 855) 50 787

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за 2023 год и сопоставимый период 2022 года, представлен ниже.

	<u>2023 год</u>	<u>2022 год</u>
Скорректированный показатель EBITDA	(57 855)	50 787
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(15 725)	(59 274)
Финансовый результат от реализации имущества	2 425	29 897
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	1 208	(1 873)

Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	4 183	64 515
отрицательный гудвил при приобретении		
переоценка инвестиционной собственности	612 774	117 352
корректировки по чистым активам дочернего предприятия "Ё авто"	(13 548)	-
Финансовые расходы (проценты к уплате)	(105 692)	(100 996)
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	427 769	100 408
Рентабельность по СП EBITDA,%	(12)	8
Чистый долг	996 468	994 360
Отношение чистого долга к СП EBITDA	(17)	20

2.3.4. Крупнейшие покупатели

Выручка от продаж, составляющая 10% и более от общей выручки от продаж ГРУППЫ:

№ п.п	Наименование покупателя	Величина выручки от продаж
1	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	91 544
2	ООО «Авеню Отель»	73 337
3	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	54 643
4	Государственное казенное учреждение города Москвы "Управление капитального строительства"	117 256

3. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

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

3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до целых тысяч.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Группа «КРАУС-М» осуществляло операции, к российскому рублю (по данным ЦБ РФ), представлены ниже:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
1 доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
1 евро	99,1919	75,6553	84,0695

3.2. Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок

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

Обязательства по уплате арендных платежей отражаются в финансовой отчетности по приведенной (дисконтированной) стоимости с использованием эффективных ставок, равных рыночным процентным ставкам по полученным внешним заимствованиям (10%).

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

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

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

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

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

- **Выручка**

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

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

- **Капитальные вложения**

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

- **Обесценение активов**

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по операционной и инвестиционной деятельности (поступления от покупателей, платежи поставщикам) представляются без НДС. Это,

по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности в отношении того, как предприятие генерирует и использует денежные средства и эквиваленты денежных средств.

3.3. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

- *Договоры аренды*

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

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

- *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.

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

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

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

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

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

- *Амортизация основных средств*

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

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 незначительной), а также недвижимость, приобретенная без определенного назначения. Оборудование и технические сети, являющиеся неотделимыми от зданий и сооружений, также отнесены к объектам инвестиционной собственности.

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

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

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

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

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

3.4.3. Аренда

- *Права аренды*

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

- *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 и инвестиционной собственности

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

3.4.5. Учет затрат по договору инвестирования

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

3.4.6. 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.

3.4.7. 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.

3.4.8. 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.

3.4.9. 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.

3.4.10. 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.

3.4.11. 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.

3.4.12. 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.

3.4.13. 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.

3.4.14. 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.

3.4.15. 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*».

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

- *Отчет о движении денежных средств*

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

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

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

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

Все денежные потоки в отчете представляются без учета НДС.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Первоначальная стоимость	190 237	171 595	186 846
Амортизация накопленная	(127 543)	(101 923)	(100 728)
Незавершенное строительство	35 529	35 728	31 226
Итого	98 223	105 400	117 344

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

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

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

ГРУППА «КРАУС-М» не имеет арендованных основных средств, 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.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Объекты недвижимости	7 939 106	5 738 001	5 678 578
Права аренды земельных участков	1 050 437	1 008 840	985 903
Итого	8 989 543	6 746 841	6 664 481

Объекты инвестиционной собственности отражены по справедливой стоимости.

Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2023. 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: N243/23-1 от 22.01.2024, N243/23-2 от 22.01.2024, №243/23-3 от 23.01.2024, N243/23-4 от 24.01.2024, №244/23-1 от 15/01/2024, №244/23-2 от 15/01/2024, №244/23-3 от 15/01/2024 и №244/23-4 от 16/01/2024, №245/23 от 18.01.2024.

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.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности Группы по состоянию на 31.12.2023 представлена ниже:

	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1	4 041 712
2	Здание по адресу: г. Москва, Тверской бульвар, д.15, стр.1	839 083
3	Права аренды земельного участка г. Москва, Тверской бульвар, д.13, стр.1 и д.15, стр.1	1 050 437
6	Подвальное помещение по адресу : г. Москва, ул.Сретенка д.11	89 072
7	Здание, по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д. 32, стр. 1	860 848
8	Земельный участок , по адресу: г.Москва ул. Щепкина, д. 32, стр. 1	79 970
9	Земельные участки Московская область, г. Красногорск	189 543
10	Производственный комплекс в г.Петергоф	1 477 972
11	Земельный участок в г.Петергоф	327 596
12	Нежилые строения в г.Красногорск	33 310
	Итого	8 989 543

Информация о движении инвестиционной собственности

В 2023 году продаж объектов не было.

Реклассификация, перевод в другие категории активов

В отчетном периоде осуществлена реклассификация внеоборотных активов, предназначенных для продажи, в состав инвестиционной недвижимости. Причина – несостоявшийся контракт по продаже объекта в г.Петергоф, длительный период продажи.

Стоимость активов, переведенных в состав инвестиционной собственности, составляет:

- Активы дочернего предприятия ООО «ё-АВТО» - 1 477 972 тыс.руб. (по справедливой стоимости на 31.12.2022*).
- Активы дочернего предприятия ООО «Техноэксим» – 327 596 тыс.руб. (по справедливой стоимости на 31.12.2023).

*-переоценка актива будет осуществлена в течение 2024 года.

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.

Справедливая стоимость прав аренды составляет:

- на 31.12.2021 – 985 903 тыс.руб.
- на 31.12.2022 – 1 008 840 тыс.руб.
- на 31.12.2023 – 1 050 437 тыс.руб.

4.1.3. Гудвилл

По состоянию на 31.12.2023 отражен гудвилл дочернего предприятия ООО «ё-АВТО» Стоимость гудвилла рассчитана при приобретении доли участия (19.10.2022г) как пропорциональная доля в справедливой стоимости чистых активов ООО «ё-АВТО»

В 2023 году оценка гудвила не осуществлялась. По оценке руководства Группы, стоимость гудвилла не снизилась, поскольку значительная часть чистых активов дочернего предприятия представлена объектом недвижимости.

4.1.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости

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

4.1.5. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

В отчете о финансовом положении ГРУППЫ отражены следующие активы для продажи:

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Земельный участок 1 (Техноэксим)	-	151 956	151 956
Земельный участок 2 (Ё-авто)	-	211 500	-
Объекты НЗС (Ё-авто)	-	1 103 401	-
Нежилые помещения и проч.	2 295	182 621	15 739
Итого	2 295	1 649 478	167 695

Реклассификация внеоборотных активов, предназначенных для продажи

В 2023 году крупнейшие внеоборотные активы, предназначенные для продажи, реклассифицированы на инвестиционную собственность в связи с несостоявшимся контрактом по продаже.

4.1.6. Запасы

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Материалы	2 673	4 042	3 118
Итого	2 673	4 042	3 118

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.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Торговая дебиторская задолженность покупателей	57 017	38 012	63 069
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(5 866)	(7 209)	(6 090)
Задолженность за коммунальные услуги	2 855	3 648	9 309
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(2 708)	(3 648)	(8 832)
Авансы выданные (без НДС)	12 841	23 422	13 473
Расчеты по претензиям	99	200	317
Расчеты по налогам	54	78 552	197 418
Прочие дебиторы	11 495	16 193	11 341
Итого	75 787	149 169	280 005

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

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
касса	33	48	23
расчетные счета	25 100	91 462	177 905
валютные счета	12	10	8 379
Итого	25 145	91 520	186 307

4.1.9. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	896 748	894 640	893 020
Итого	896 748	894 640	893 020

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

Описание займа

Собственные облигации ЗАО «КРАУС-М» размещенные на ММВБ, выпущены в рублях на срок 10 лет. Серия 001P-01, идентификационный номер 4B02-01-33273-H-001P от 13.12.2016 г.

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

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

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

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. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Тыс.руб	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Обязательства по выплате купонного дохода по облигационному займу	99 720	99 720	99 720
Итого	99 720	99 720	99 720

4.1.11. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
-----------	------------	------------	------------

Обязательства по договорам аренды	152 337	160 384	160 679
Итого	152 337	160 384	160 679

Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Обязательства по договорам аренды	17 165	18 848	18 374
Итого	17 165	18 848	18 374

Обязательства по аренде представлены обязательствами по 6 (шести) договорам долгосрочной аренды земельных участков по адресу г.Москва ул.Тверская. Краткосрочное обязательство – сумма к погашению в период 12 месяцев после отчетной даты.

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, 9-10%). Ежегодно приведенная стоимость обязательства корректируется исходя из изменений по расчетам с Арендодателем.

4.1.12. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Торговая кредиторская задолженность	5 400	4 712	4 828
Авансы полученные	23 978	44 678	44 079
Прочая кредиторская задолженность	1 534	7 422	1 790
Итого	30 912	56 812	50 697

4.1.13. Задолженность по налогам

Тыс.руб	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Задолженность перед бюджетом	53 856	1 481	49 337

Задолженность по прочим налогам на 31.12.2023 включает текущую задолженность по единому налоговому счету, в том числе по налогу на имущество 27 891 тыс руб., НДС 20 274 тыс руб., проч.

4.1.14. Оценочные обязательства краткосрочные

Тыс.руб	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Резерв по отпускам сотрудников	8 986	7 562	6 652
Итого	8 986	7 562	6 652

4.1.15. Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Отложенные налоговые активы	237 714	195 491	35 847
Отложенные налоговые обязательства	1 220 696	1 085 978	1 163 498

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2023 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	1 008 907	
Права аренды	207 087	
Обязательство по облигациям	1 702	
Торговая дебиторская задолженность		773
Обязательство по аренде		33 900
Оценочные обязательства		
Убытки, принимаемые в уменьшение налоговой базы		201 884
Отложенные доходы		1 157
Итого	1 220 696	237 714

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, а также при переоценке инвестиционной собственности 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.

4.1.16. Акционерный капитал

Акционерный капитал

По состоянию на 31.12.2023 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2023
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000

В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.

672 010 000

4.1.17. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

В отчетных периодах 2022-2023г. начисление и выплата дивидендов не осуществлялись.

4.1.18. Доля неконтролирующих акционеров

Доля неконтролирующих акционеров оценена при приобретении бизнеса как пропорциональная доля в чистых активах дочернего предприятия Ё-авто.

Изменение доли неконтролирующих акционеров составило за 2023 год (30 919) тыс руб., что соответствует их доли в убытке дочернего предприятия ООО «ё-АВТО».

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	2023 год	2022 год
Сдача в аренду помещений в г.Москве	431 689	481 636
Прочие услуги	67 819	161 325
Итого	499 508	642 961

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2023 год	2022 год
Оплата труда и страховые взносы	(130 966)	(122 372)
Охрана	(52 007)	(55 003)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(28 418)	(29 310)
Амортизация активов	(15 717)	(23 751)
Ремонт основных средств	(27 594)	(19 494)
Материальные расходы	(12 913)	(18 913)
Аренда земельных участков	(17 229)	(19 027)
Прочие производственные расходы	(65 144)	(115 685)
ИТОГО	(349 988)	(403 554)

4.2.3. Управленческие расходы

В составе управленческих расходов учтены следующие виды затрат:

тыс.руб.	2023 год	2022 год
Оплата труда и страховые взносы	(99 617)	(70 391)
Аудит, консалтинг	(2 550)	(2 500)
Амортизация активов	(8)	(204)
Налог на землю	(7 896)	(7 674)

Налог на имущество	(100 352)	(78 578)
Прочие расходы	(16 220)	(15 452)
ИТОГО	(226 643)	(179 871)

4.2.4. Переоценка инвестиционной собственности

	2023 год	2022 год
Переоценка недвижимости	571 177	94 415
Переоценка прав аренды земельных участков	41 597	22 937
Итого	612 774	117 352

Переоценка инвестиционной собственности осуществлена с привлечением независимых оценочных компаний, работающих в регионе г.Москва и г.Санкт-Петербург (см.Раздел 4.1.2 «Инвестиционная собственность»).

Увеличение показателя прироста стоимости при переоценке по отношению к аналогичному периоду прошлого года объясняется увеличением количества объектов инвестиционной собственности в связи с реклассификацией внеоборотных активов, предназначенных для продажи, на инвестиционную собственность.

4.2.5. Финансовые доходы

тыс.руб.	2023 год	2022 год
курсовые разницы	3 870	15 039
ИТОГО	3 870	15 039

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.

4.2.6. Финансовые расходы

тыс.руб.	2023 год	2022 год
курсовые разницы	(1 253)	(20 213)
проценты по полученным займам	(105 692)	(100 996)
Итого	(106 945)	(121 209)

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

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

4.2.7. Расход по налогу на прибыль

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

тыс.руб.	2023 год	2022 год
Текущий налог на прибыль за год	-	-

Изменение отложенных налоговых обязательств	(134 718)	87 810
Изменение отложенных налоговых активов	42 224	111 330
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	(92 494)	199 140

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

4.2.8. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 2023 год – 335 275 тыс.руб., в том числе включая:

- Прибыль до налогообложения 427 769 тыс.руб.,
- Расход по налогу на прибыль (изменения по отложенным налогам) - (92 494) тыс.руб.

Финансовый результат за 2022 год - прибыль 299 548 тыс.руб., в том числе:

- Прибыль до налогообложения 100 408 тыс.руб.;
- Доход по налогу на прибыль, в том числе изменение по отложенным налогам, - 199 140 тыс.руб.

4.2.9. Базовая прибыль на акцию

Показатель EPS (базовой прибыли на акцию) за 2023 год рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся акционерам ЗАО «КРАУС-М» в размере 356 454 тыс.руб. (не включая долю неконтролирующих акционеров), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций: (366 194 тыс.руб. / 672 010 000 x 100=0,54 руб.)

EPS 2023 = 54 коп./акцию.

За сравнительный период 2022 года:

EPS 2022 = 47 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.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Депозитные счета	-	-	22 139
Займы	-	9	670 200
Проценты начисленные	-	-	30 737
Дебиторская задолженность по переуступке прав требования	-	62	26 162
Авансы выданные (без НДС)	12 841	23 422	13 473
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	146	-	476
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	51 151	30 802	56 980
Прочая дебиторская задолженность	11 129	16 393	11 658
Предоплата по налогу на прибыль	-	13 358	197 306
Предоплата по прочим налогам и сборам	54	65 194	113
Итого	75 787	149 241	1 029 244

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 прочих дебиторов в суммовом выражении является несущественной и не несет для ГРУППЫ значительного финансового риска.

Рыночные риски

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах, таких, как процентные ставки, валютные курсы и цены долевых инструментов.

Рыночный риск включает:

- *ценовой риск* - фондовый риск (риск снижения стоимости ценных бумаг) и товарный риск (риск изменения цен товаров);
- *валютный риск* - риск возникновения потерь, связанных с неблагоприятным изменением курсов иностранных валют и драгоценных металлов по открытым позициям в иностранных валютах и драгоценных металлах;
- *процентный риск* - риск возможных потерь в результате неблагоприятного изменения процентных ставок по активам, пассивам и внебалансовым инструментам банка.

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки заключается в том, что будущая прибыль Группы может подвергнуться отрицательному воздействию роста рыночной процентной ставки по отношению к условиям облигационного займа, что, в свою очередь, может привести к увеличению оттока денежных средств. Однако в условиях текущей экономической ситуации оценки руководства могут значительно отличаться от фактического влияния изменения процентных ставок на финансовое положение Группы.

Оценка риска изменения процентной ставки

тыс. руб	Балансовая стоимость		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(896 429)	(894 640)	(893 021)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(99 720)	(99 720)	(99 720)
Итого	(996 149)	(994 360)0	(991 584)

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 01.01.2023 и по состоянию на 31.12.2023 основными акционерами Группы 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:

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

Полный перечень аффилированных 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

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2023 год	2022 год	2021 год
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	91 544	91 202	89 717
	ООО «Фан Дженерэйшн»	15 567	19 488	29 543
	ООО «ё-АВТО»	629	631	631
	ООО «Рекур»	3 515	3 588	3 570
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	4 440	4 439	6 919
	ООО «Сенсориум Корпорейшн Москва»	54 643	64 334	46 753

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Дебиторская задолженность	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	12 840	1 255	3 807
	ООО «Фан Дженерэйшн»	2 508	549	8 208
	ООО «Рекур»	285	25	352
Кредиторская задолженность	ООО «Фан Дженерэйшн»	677	1 381	2 733

Кредиторская задолженность	ООО «Фан Дженерэйшн»	677	1 381	2 733
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	-	7 634	-
	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	10	7 626	2 435
	ООО «Ё-АВТО»	-	63	63
	ООО «Рекур»	-	10	10
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	370	740	740

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, тыс.руб.	Вознаграждение
Попов Владимир Александрович	9 965	Оплата труда и отпускные
	1 790	Страховые взносы
	1 395	Налог на доходы физических лиц

Вознаграждение председателю и членам совета директоров в отчетных периодах 2022-2023 гг. 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. _____

