



СТОЛИЧНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ИНН 7811364280, ОГРН 1079847048181

Телефон: +7(495)961-93-36

E-mail: mosstak@yandex.ru

www.mos-audit.com

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
по промежуточной консолидированной финансовой отчетности
Закрытого акционерного общества
«КРАУС-М»
за первое полугодие 2023 года**

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой промежуточной консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ЗАО «КРАУС-М»), (ОГРН 1027739268699) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за первое полугодие 2023 года, консолидированного отчета об изменении капитала за первое полугодие 2023 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за первое полугодие 2023 года, а также примечаний к промежуточной консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за первое полугодие 2023 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

В ходе аудита мы проанализировали методологию консолидации дочернего предприятия ООО «ё-АВТО» и выделения в консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» доли неконтролирующих акционеров, - на предмет соответствия алгоритму, изложенному в международных стандартах финансовой отчетности IFRS 10 «Консолидированная финансовая отчетность», IAS 7 «Отчет о движении денежных средств».

Мы также проверили полноту раскрытия пояснительной информации в промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» за первое полугодие 2023 года, в том числе в части учетной политики, оценки активов, новых фактов хозяйственной деятельности за отчетный период в соответствии с международными стандартами МСФО (IAS) 34, МСФО (IAS) 8, МСФО (IAS) 40, IFRS 3 и др.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Наше мнение о промежуточной консолидированной финансовой отчетности не

распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

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

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

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

При подготовке промежуточной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит промежуточной консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что промежуточная консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не

является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в промежуточной консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления промежуточной консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая

раскрытие информации, а также того, представляет ли промежуточная консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о промежуточной консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Столичная Аудиторская Компания»
(ОРНЗ 21606070645)



Шацило А.А.

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21706041778)

Титова С.Н.

Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичная Аудиторская Компания»,
111123, г. Москва, шоссе Энтузиастов, д. 54, че 0 пом. VII ком 8,
ОРНЗ 11406079102

«15» августа 2023 года

ЗАО «КРАУС-М»

Консолидированная
промежуточная финансовая отчетность
за 6 месяцев до 30.06.2023

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 01 августа 2023 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2023	5
1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 30.06.2023	5
1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА.....	7
1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 6 МЕС. ДО 2023Г.....	8
1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 6 МЕС. ДО 2023Г.....	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. Перечень сегментов деятельности.....	11
2.3.2. Информация по географии деятельности.....	11
2.3.3. Операционные результаты деятельности.....	11
Расчет скорректированного показателя EBITDA:.....	11
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.....	13
3.3. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО	14
3.4. Основные положения учетной политики	15
3.4.1. Основные средства	15
3.4.2. Инвестиционная собственность	15
3.4.3. Аренда	16
3.4.4. Обесценение основных средств и инвестиционной собственности	16
3.4.5. Учет затрат по договору инвестирования	16
3.4.6. Финансовые инструменты.....	16
3.4.7. Обесценение финансовых активов.....	17
3.4.8. Справедливая стоимость	17
3.4.9. Акционерный капитал	18
3.4.10. Выручка	18
3.4.11. Финансовые доходы и расходы	19
3.4.12. Инвестиционные доходы	19
3.4.13. Налог на прибыль.....	19
3.4.14. Прибыль на акцию.....	19
3.4.15. Представление финансовой отчетности	19
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ.....	21
4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	21
4.1.1. Основные средства	21
4.1.2. Инвестиционная собственность	21
4.1.3. Гудвилл.....	22
4.1.4. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости.....	22
4.1.5. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.....	22
4.1.6. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	22
4.1.7. Запасы.....	23
4.1.8. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	23

4.1.9.	Денежные средства.....	24
4.1.10.	Долгосрочные заемные средства.....	24
4.1.11.	Обязательства по финансовой аренде.....	25
4.1.12.	Текущая часть долгосрочных кредитов и займов.....	25
4.1.13.	Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная.....	25
4.1.14.	Задолженность по прочим налогам.....	25
4.1.15.	Краткосрочные оценочные обязательства.....	26
4.1.16.	Отложенные налоговые активы и обязательства.....	26
4.1.17.	Акционерный капитал группы.....	27
4.1.18.	Нераспределенная прибыль группы.....	27
4.1.19.	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.....	28
4.2.4.	Финансовые доходы.....	28
4.2.5.	Финансовые расходы.....	28
4.2.6.	Расход по налогу на прибыль.....	28
4.2.7.	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.....	29
4.2.8.	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.....	32
4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы.....	32
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы.....	32
4.4.3.	Информация о бенефициарном владельце.....	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 ЗАО «КРАУС-М» за полугодие до 30.06.2023 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 ЗАО «КРАУС-М» подписана генеральным директором Поповым Владимиром Александровичем.

1. Консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30.06.2023

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ на 30.06.2023

Наименование статьи	Прим.	На 30.06.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
АКТИВЫ				
Долгосрочные активы				
Основные средства	4.1.1	86 041	105 400	117 344
Инвестиционная собственность	4.1.2	6 746 841	6 746 841	6 664 481
в т.ч. недвижимость		5 738 001	5 738 001	5 678 578
в т.ч. права аренды		1 008 840	1 008 840	985 903
Нематериальные активы		0	0	0
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	-
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		-	-	-
Отложенные налоговые активы	4.1.16	219 744	195 491	35 847
Прочие внеоборотные активы		60	-	-
Итого долгосрочные активы		7 115 482	7 110 527	6 817 672
Текущие активы				
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	4.1.6	1 670 964	1 649 478	167 695
Запасы	4.1.7	3 037	3 185	3 118
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.8	142 480	135 811	82 699
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости		-	-	-
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.1.9	837	71	749 238
Денежные средства и их эквиваленты	4.1.10	21 758	91 520	186 307
Предоплата по текущему налогу на прибыль		-	13 358	197 306
Прочие оборотные активы		150	35	-
Итого текущие активы		1 839 227	1 893 458	1 386 374
ВСЕГО АКТИВЫ		8 954 709	9 003 985	8 204 047

**СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Наименование статьи		На 30.06.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Капитал акционеров				
Акционерный капитал		672 010	672 010	672 010
Резерв переоценки		-	-	-
Резервный капитал		21 556	21 556	21 556
Нераспределенная прибыль		5 367 323	5 378 490	5 060 147
Прибыль/убыток отчетного периода		(76 446)	x	x
Итого капитал акционеров		5 984 443	6 072 055	5 753 713
Доля неконтролирующих акционеров		601 762	606 379	0
Итого собственный капитал		6 586 205	6 678 435	5 753 713
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные заемные средства	4.1.10	895 105	894 640	893 021
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	160 384	160 384	160 679
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	4.1.16	1 089 536	1 085 978	1 163 498
Итого долгосрочные обязательства		2 145 025	2 141 002	2 217 198
Текущие обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы		-	-	8 219
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	4.1.12	99 720	99 720	99 720
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.11	18 848	18 848	18 374
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.13	38 325	56 812	50 697
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.15	8 641	7 562	6 652
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	-	-
Задолженность по прочим налогам	4.1.14	56 715	1 481	49 337
Отложенные доходы краткосрочные		1 230	125	137
Итого текущие обязательства		223 479	184 548	233 136
Итого капитал и обязательства		8 954 709	9 003 985	8 204 047
Чистые активы:		5 984 443	6 072 055	5 753 713

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за полугодие 2023 года

Наименование статьи	Прим.	За отчетный период	За сравнительный период предыдущего года
Выручка	4.2.1	238 980	352 448
Себестоимость	4.2.2	(153 214)	(211 128)
Валовая прибыль		85 766	141 320
Управленческие расходы	4.2.3	(135 183)	(71 923)
Прибыль / (убыток) от операционной деятельности		(49 417)	69 397
Инвестиционные доходы		1 153	40 115
Финансовые доходы	4.2.4	2 358	5 226
Прочие доходы		1 747	-
Финансовые расходы	4.2.5	(50 426)	(68 387)
Прочие расходы		(4 358)	(1 163)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		(98 943)	45 189
Расходы по налогу на прибыль	4.2.6	17 880	(14 708)
Чистая прибыль / (убыток) за период	4.2.7	(81 063)	30 481
Прочий Совокупный Доход		-	-
Итого Совокупный Доход за период		(81 063)	30 481
В том числе Доля неконтролирующих акционеров		(4 617)	-
В том числе Доля группы		(76 446)	
Базовая прибыль на акцию (копеек)	4.2.8	(12,06)	4,54

1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 6 мес. до 2023г.

	Акционе рный капитал	Резерв переоц енки	Резерв ный капита л	Нерасп- редел. прибыль	Итого капитал акционе ров	Доля неконтр. акционер	Всего собственный капитал
Сальдо на 01.01.2022	672 010		21 556	5 060 147	5 753 713	-	5 753 713
Совокупный доход за 1 полугодие 2022				30 481	30 481	-	30 481
Сальдо на 30.06.2022	672 010		21 556	5 090 628	5 784 194	-	5 784 194
Сальдо на 01.07.2022	672 010		21 556	5 090 628	5 784 194	-	-
Совокупный доход за 2 полугодие 2022				287 862	287 862	(13 149)	274 713
Приобретение бизнеса						619 528	619 528
Сальдо на 31.12.2022	672 010		21 556	5 378 490	6 072 056	606 379	6 678 436
Сальдо на 01.01.2023	672 010		21 556	5 378 490	6 072 056	606 379	6 678 436
Совокупный доход за 1 полугодие 2023				(76 446)	(76 446)	(4 617)	(81 063)
Сальдо на 30.06.2023	672 010		21 556	5 302 045	5 995 610	601 762	6 597 373

1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 6 мес. до 2023г.

тыс. руб.	6 мес.2023	6 мес 2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	202 006	253 725
Платежи поставщикам	(81 896)	(91 957)
Выплаты в пользу работников	(67 207)	(58 542)
Платежи по налогам	(60 988)	(77 223)
Платежи по аренде	(7 300)	(7 636)
Прочие платежи по текущим операциям	(6 649)	(6 427)
Налог на прибыль уплаченный	-	-
Прочие поступления по текущим операциям	5 266	36 597
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(16 769)	48 539
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	-	4 161
Поступления от возврата предоставленных займов	-	12 013
Приобретение объектов основных средств	(3 133)	(2 163)
Выданные займы и приобретение прав требования	-	(175 265)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 133)	(161 254)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	-	-
Выплата купонного дохода	(49 860)	(49 860)
Возврат заемных средств	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(49 860)	(49 860)
Итого чистые денежные потоки	(69 761)	(162 575)
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и эквивалентов	(69 761)	(162 575)
Денежные средства и эквиваленты на начало отчетного года	91 520	186 307
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	(2 631)
Денежные средства и эквиваленты на конец отчетного года	21 758	21 101

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 недвижимого имущества, 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 30.06.2023 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%).

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

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 зданий и сооружений.
- 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 Группы «КРАУС-М» проанализированы на основе скорректированного показателя EBITDA, определенного как прибыль от операционной деятельности предприятия, скорректированного на величину амортизации основных средств и нематериальных активов, прибыли (убытка) от реализации внеоборотных активов и финансовых активов, убытка от обесценения основных средств, инвестиционной собственности и финансовых активов и других неденежных доходов и расходов.

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

Расчет скорректированного показателя EBITDA:

Статьи отчета о совокупном доходе	6 мес 2023	6 мес.2022
Сдача в аренду помещений в г.Москве	218 150	233 028
Продажа активов	4 494	71 381
Прочие услуги	16 336	48 039
Итого Выручка	238 980	352 448

Корректировки:

Доходы от реализации имущества и прав требования	-4 494	-71 381
Себестоимость	-144 599	-200 913
Корректировки:		
Амортизация основных средств	7 520	19 910
Расходы от реализации имущества и прав требования	3 554	57 492
Резерв под обесценение производственных активов		
Административные расходы	-135 183	-71 923
Корректировки:		
Амортизация основных средств	0	-150
Инвестиционные доходы	1 153	40 115
Корректировки:		
процентные доходы	-1 153	-40115
Доход от продажи ДК	0	
Корректировки:		
Доход от продажи ДК	0	
Прочие доходы	1 747	0
Корректировки:		
Списание КЗ	0	
Восстановление и начисление РСД	-1 304	-3 438
Прочие расходы	-4 358	-1 163
Финансовые доходы	2 358	5 226
Финансовые расходы	-59 040	-78 602
Корректировки:		
Процентные расходы	50 325	50 576
Итого скорректированный показатель EBITDA	(44 496)	58 083

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за 6 мес.2023 года и сопоставимый период 2022 года, представлен ниже.

	<u>6 мес 2023</u>	<u>6 мес.2022</u>
Скорректированный показатель EBITDA	(44 496)	58 083
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(7 520)	(19 760)
Финансовый результат от реализации имущества	940	13 889
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	1 304	3 438
Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	1 153	40 115

Финансовые расходы (проценты к уплате)	(50 325)	(50 576)	
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	(98 943)	45 188	0
Рентабельность по СП EBITDA, %	(18,6)	16,5	
Чистый долг	994 825	1 002 876	
Отношение чистого долга к СП EBITDA	(22)	17	

3. Основа для подготовки финансовой отчетности и учетная политика

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

3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
1 доллар США	87,0341	70,3375	74,2926
1 евро	95,1052	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.

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен упрощенный порядок учета аренды без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде этих объектов осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

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

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

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

- **Выручка**

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

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

- **Капитальные вложения**

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

- **Обесценение активов**

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

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

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

3.3. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

- **Договоры аренды**

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

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

- *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.

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

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

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

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

- *Амортизация основных средств*

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

3.4.2. Инвестиционная собственность

- *Квалификация инвестиционной собственности*

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

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

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

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

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

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

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

3.4.3. Аренда

- *Права аренды*

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

Договор на получение в аренду земли и нежилых строений в пос.Рублево заключен на срок менее года. К данному договору применен **упрощенный порядок учета аренды**, без отражения права аренды в отчете о финансовом положении. Начисление расхода по аренде осуществляется в суммах, отраженных в графике платежей, что примерно соответствует линейному подходу.

- *Обязательства по уплате арендных платежей*

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

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

- *Инвестиции в аренду*

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

Для договоров аренды сроком более одного года используется индивидуальный подход. Профессиональное суждение по вопросу квалификации договоров аренды изложено в **п.3.2 Профессиональные суждения и источники неопределенности оценок**.

3.4.4. Обесценение основных средств 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 котированным 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*», задолженности по инвестиционным активам - по строке «*инвестиционные расходы*».

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

- **Отчет о движении денежных средств**

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

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

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

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

Все денежные потоки в отчете представляются без учета НДС.

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Первоначальная стоимость	184 632	171 595	186 846
Амортизация накопленная	(134 341)	(101 923)	(100 728)
Незавершенное строительство	31 216	35 728	31 216
ндс по приобретенным ценностям	4 534		10
Итого	86 041	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.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Объекты недвижимости (по справедливой стоимости)	5 738 001	5 738 001	5 678 578
Права аренды земельных участков	1 008 840	1 008 840	985 903
Итого	6 746 841	6 746 841	6 664 481

Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2022. Оценщик - ООО «Столичная аудиторская компания», ИНН 7733220264, ОГРН 1157746086915. Юридический адрес: 125464, Москва, шоссе Пятницкое, дом 16, эт.1 пом.V, ком 15. Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №180B1B40R4318 от САО «Военно-страховая компания».

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

Алгоритм определения справедливой стоимости

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

Информация о движении инвестиционной собственности

В 2023 году не было продажи объектов.

Реклассификация, перевод в другие категории активов

В отчетных периодах реклассификации инвестиционной недвижимости в другие категории активов не было.

Информация о правах аренды

На балансе Группы отражены права аренды земельных участков под зданиями по адресу г.Москва, ул.Тверская д.13/1 и ул.Тверская д.15/1 (по справедливой стоимости).

Общая переоцененная стоимость прав аренды составляет:

- на 31.12.2021 – 985 903 тыс.руб.
- на 31.12.2022 – 1 008 840 тыс.руб.
- на 30.06.2023 – 1 008 840 тыс.руб.

4.1.3. Гудвилл

По состоянию на 30.06.2023 отражен гудвилл ООО «Е-Авто». Стоимость гудвилла рассчитана при приобретении доли участия (19.10.2022г) как пропорциональная доля в справедливой стоимости чистых активов ООО «Е-Авто».

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. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Краткосрочные

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Депозитные вклады в рублях	-	-	22 139
Займы выданные	-	9	670 200
Краткосрочные проценты	775	-	30 737
Права требования	62	62	26 162
Итого	837	71	749 238

Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости, отсутствуют.

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

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

4.1.6. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

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

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Земельный участок	363 456	363 456	151 956
Объекты НЗС	1 304 350	1 103 401	-

Нежилые помещения и проч.	3 158	182 621	15 739
Итого	1 670 964	1 649 478	167 695

Земельные участки и объект незавершенного строительства

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

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

Нежилые помещения

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

Тестирование балансовой стоимости

Стоимость земельного участка отражена с учетом обесценения на дату определения минимальной оценочной стоимости (на 31 декабря 2019 года). Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания». Номер отчета об оценке: №157/19 от 17.01.2020.

В 2022ом году, с целью проверки балансовой стоимости внеоборотных активов на продажу (согласно IFRS 5), произведена независимая оценка рыночной стоимости земельного участка (Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания». Номера отчетов об оценке недвижимости: N223/22-1 от 17/01/2023, N233/22-2 от 17/01/2023).

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

Нежилые помещения и проч.

Прочие объекты недвижимости, приобретены с целью перепродажи и отражены по стоимости приобретения. По оценке руководства, указанные объекты будут реализованы в 2023 году.

4.1.7. Запасы

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Материалы	3 037	4 042	3 118
Итого	3 037	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»**).

4.1.8. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Торговая дебиторская задолженность покупателей	68 153	38 012	63 069
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(5 168)	(7 209)	(6 090)
Задолженность за коммунальные услуги	2 534	3 648	9 309

Резерв под обесценение дебиторской задолженности по коммунальным услугам	(2 534)	(3 648)	(8 832)
Авансы выданные (без НДС)	21 357	23 422	13 473
Расчеты по претензиям	200	200	317
Расчеты по налогам	45 778	65 194	113
Прочие дебиторы	12 160	16 193	11 340
Итого	142 480	135 811	82 699

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

4.1.9. Денежные средства

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
касса	35	48	23
расчетные счета	21 711	91 462	177 905
валютные счета	12	10	8 379
Итого	21 758	91 520	186 307

Краткосрочные депозиты отражены в составе финансовых вложений.

4.1.10. Долгосрочные заемные средства

Тыс.руб	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	895 105	894 640	893 020
Итого	895 105	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.

4.1.11. Обязательства по финансовой аренде

Долгосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Обязательства по договорам аренды	160 384	160 384	160 679
Итого	160 384	160 384	160 679

Краткосрочные обязательства по финансовой аренде

тыс. руб.	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Обязательства по договорам аренды	18 848	18 848	18 374
Итого	18 848	18 848	18 374

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

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

4.1.12. Текущая часть долгосрочных кредитов и займов

Тыс.руб	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Обязательства по выплате купонного дохода по облигационному займу	99 720	99 720	99 720
Итого	99 720	99 720	99 720

4.1.13. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Торговая кредиторская задолженность	3 939	4 712	4 828
Авансы полученные	27 866	44 678	44 079
Прочая кредиторская задолженность	6 520	7 422	1 790
Итого	38 325	56 812	50 697

4.1.14. Задолженность по прочим налогам

Тыс.руб	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Налог на добавленную стоимость	19 738		25 483
Налог на имущество	32 495		21 686
Земельный налог	1 966	1 353	1 945
НДФЛ	1 715	-	-
Прочие	801	128	223
Итого	56 715	1 481	49 337

4.1.15. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Резерв по отпускам сотрудников	8 641	7 562	6 652
Итого	8 641	7 562	6 652

4.1.16. Отложенные налоговые активы и обязательства

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Отложенные налоговые активы	219 744	195 491	35 847
Отложенные налоговые обязательства	(1 089 536)	(1 085 978)	(1 163 498)

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 30.06.2023 приведена ниже.

тыс. руб.	ОНО	ОНА
Переоценка недвижимости и восстановление амортизации инвестиционной собственности	885 911	
Права аренды	201 768	
Обязательство по облигациям	1 857	
Обязательство по аренде		35 846
Оценочные обязательства		1 606
Убытки, принимаемые в уменьшение налоговой базы		186 046
Отложенные доходы		246
Итого	(1 089 536)	219 744

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

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

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

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

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

4.1.17. Акционерный капитал группы

Акционерный капитал

По состоянию на 30.06.2023 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	30.06.2023
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью оплаченные, шт.	672 010 000

4.1.18. Нераспределенная прибыль группы

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

В 2021 году выплачены дивиденды в соответствии с Решением собрания акционеров от 03.06.21.

4.1.19. Доля неконтролирующих акционеров

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

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
Сдача в аренду помещений в г.Москве	218 150	233 028
Продажа активов	4 494	71 381
Прочие услуги	16 336	48 037
Итого	238 980	352 446

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
Оплата труда и страховые взносы	(60 864)	(55 000)
Аренда земли	(8 615)	(10 215)
Охрана	(26 015)	(29 901)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(14 090)	(13 954)
Амортизация активов	(7 473)	(19 910)
Ремонт основных средств	(15 279)	(9 047)
Материальные расходы и стоимость реализуемого имущества	(9 908)	(67 001)

Уборка территории и вывоз мусора	(1 637)	(2 765)
Прочие производственные расходы	(9 334)	(3 335)
ИТОГО Себестоимость	(153 214)	(211 128)

4.2.3. *Управленческие расходы*

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

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
Оплата труда и страховые взносы	(48 187)	(40 668)
Аудит, консалтинг	(2 961)	(2 919)
Амортизация активов	-	(150)
Налог земельный	(3 966)	(1 797)
Налог на имущество	(75 904)	(22 521)
Прочие управленческие расходы	(4 165)	(3 868)
ИТОГО Управленческие расходы	(135 183)	(71 923)

4.2.4. *Финансовые доходы*

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
курсовые разницы	2 358	5 226
ИТОГО Финансовые доходы	2 358	5 226

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.

4.2.5. *Финансовые расходы*

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
курсовые разницы	(101)	(17 810)
проценты по полученным займам	(50 325)	(50 576)
Итого Финансовые расходы	(50 426)	(68 387)

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.

4.2.6. *Расход по налогу на прибыль*

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

тыс.руб.	6 мес 2023	6 мес 2022
Текущий налог на прибыль за год	-	(3 114)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(8 703)	(9 530)

Изменение отложенных налоговых активов	26 583	(2 064)
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	17 880	(14 708)

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

4.2.7. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Финансовый результат за 6 месяцев 2023 год – убыток (81 063 тыс.руб.), в том числе включая:

- Убыток до налогообложения (98 943) тыс.руб.,
- доход по налогу на прибыль, в том числе изменение по отложенным налогам, - 17 880 тыс.руб.

Убыток связан с увеличением расходов по налогам.

Финансовый результат за 6 месяцев 2022 год - прибыль 30 481 тыс.руб., в том числе:

- прибыль по основной деятельности 45 189 тыс.руб.;
- расходы по налогу на прибыль, в том числе изменение по отложенным налогам, - (14 708) тыс.руб.

4.2.8. Базовая прибыль на акцию

Показатель базового убытка на акцию по состоянию на 30.06.2023 рассчитан на основе чистого убытка, причитающегося основным акционерам ЗАО «Краус-М» в размере (76 446 тыс.руб.) (не включая долю неконтролирующих акционеров), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$(76\,446 \text{ тыс.руб.}) / 672\,010\,000 \times 100 = (11,38) \text{ коп./акцию.}$

За аналогичный период 2022 года базовая прибыль на 1 акцию составляла 4,5 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 обычно делового оборота, существующие в отрасли, поскольку эти факторы могут оказывать влияние на уровень кредитного риска, особенно в текущих условиях ухудшения экономической ситуации.

Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой расчетную оценку величины уже понесенных и ожидаемых кредитных убытков. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной.

Оценка кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска Группы составил:

тыс. руб.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Депозитные счета	-	-	22 139
Займы	0	9	670 200
Проценты начисленные	775	-	30 737
Дебиторская задолженность по переуступке прав требования	62	62	26 162
Авансы выданные (без НДС)	21 357	23 422	13 473
Задолженность за услуги по эксплуатации ЖФ (за минусом резерва сомнительной задолженности)	0	-	476
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	62 985	30 802	56 980
Прочая дебиторская задолженность	12 360	16 393	11 658
Предоплата по налогу на прибыль		13 358	197 306
Предоплата по прочим налогам и сборам	45 778	65 194	113
Итого	143 317	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 за услуги по управлению жилым фондом носит текущий характер.

Рыночные риски

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

Рыночный риск включает:

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

Оценка процентного риска

Максимальный уровень процентного риска Группы составил:

тыс. руб.	Балансовая стоимость		
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Депозитные счета	-	-	22 139
Займы (вкл.проценты)	775	818	700 937
Итого	775	818	723 076

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		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2021
Долгосрочное обязательство по облигационному займу	(895 105)	(894 640)	(893 021)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(99 720)	(99 720)	(99 720)
Итого	(895 105)	(894 640)	(893 021)

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 30.06.2023 основными акционерами материнского предприятия ЗАО «КРАУС-М» являлись:

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

4.4.2. Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы

Основной управленческий персонал:

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

4.4.3. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем является Прохоров Михаил Дмитриевич, гражданин РФ.

4.4.4. Информация об операциях со связанными юридическими лицами

Прочие операции со связанными сторонами отражены в таблице ниже.

Табл. Операции с аффилированными лицами в 1 полугодии 2023 г.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	Сумма, тыс.руб.
Продажа продукции, работ. Услуг (с НДС)	УК «Интергео»	5 625
	ООО «Фан Дженерэйшн»	7 483
	ООО «Рекур»	1 757
	Разумов Дмитрий Валерьевич	133
	ООО Редакция журнала «Новое литературное обозрение»	2 221
	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	27882
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	45 807

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	На 30.06.2023
Краткосрочная дебиторская задолженность	ООО «Фан Дженерайшн»	7 981
	ООО «Рекур»	703
	УК «Интергео»	62
	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	25 697
	Разумов Дмитрий Валерьевич	20

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

Краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу состояли из оплаты труда за отчетный период, соответствующих начисленных на нее налогов, иных обязательных платежей в бюджет и внебюджетные фонды, оплаты за ежегодный отпуск периоде.

ФИО	Сумма	Вознаграждение
Попов Владимир Александрович	4499,7	Оплата труда и отпускные
	992,1	Страховые взносы
	585,0	Налог на доходы физических лиц

Вознаграждение председателю и членам совета директоров в отчетном периоде 2023 г. не выплачивалось.

4.5. События после отчетной даты

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

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

