



ПРОФИНВЕСТАУДИТ

аудит и консалтинг в финансовой сфере

ОГРН 1027739045190, ИНН 7701182136
105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая
д. 55/59, стр. 1, 5 эт., офис 517
profinvestaudit1@yandex.ru
+7 (495) 909-18-87

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой консолидированной финансовой отчётности

Закрытого акционерного общества «КРАУС-М»

и его дочерних организаций

за 2025 год

г. Москва

2026 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам
Закрытого акционерного
общества «КРАУС-М»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «КРАУС-М» (ОГРН 1027739268699 ЗАО «КРАУС-М») и его дочерних организаций, далее – Группа, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), за 2025 год по состоянию на 31 декабря 2025 года.

В составе годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за 2025 год по состоянию на 31 декабря 2025 года представлены:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2025 г;
2. Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.;
3. Консолидированный отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.;
4. Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.;
5. Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, состоящие 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 2025 года, а также её консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2025 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 аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

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.

Оценка инвестиционного имущества

По состоянию на отчетную дату у Группы имеется инвестиционное имущество, представляющее собой объекты недвижимости, расположенные в г. Москве и г. Санкт-Петербурге, включая несъемное оборудование, сдаваемые в аренду, либо объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости, права аренды земельных участков.

Балансовая стоимость указанного инвестиционного имущества существенна для годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. В связи с существенным влиянием на годовую консолидированную финансовую отчетность и в связи с высоким уровнем субъективности допущений, лежащих в основе определения справедливой стоимости инвестиционного имущества в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», проверка указанного инвестиционного имущества является ключевым вопросом аудита.

Как указано в примечании 4.1.2. «Инвестиционная собственность» к годовой консолидированной финансовой отчетности, Группа провела оценку справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 силами независимого оценщика.

В рамках наших аудиторских процедур мы, помимо прочего, оценили применяемые Группой допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости; провели анализ выводов руководства Группы о классификации недвижимого имущества как инвестиционного; анализ документального оформления результатов определения справедливой стоимости.

Мы также оценили достаточность раскрытия информации в отношении инвестиционной собственности, представленной в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего мнения о достоверности годовой консолидированной финансовой отчетности Группы, мы обращаем внимание на информацию, раскрытую в Примечании 4.1.12. «Активы и обязательства группы выбытия» и Примечании 4.1.2. «Инвестиционная собственность» к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Активы и обязательства группы выбытия по состоянию на 31.12.2025 включают активы и обязательства дочерних компаний: Общества с ограниченной ответственностью «Ё-авто» и Общества с ограниченной ответственностью «Техноэксим» и составляют существенные доли от величины активов и обязательств, отраженных в Отчете о финансовом положении Группы.

В составе активов выбывающей группы были реклассифицированы объекты инвестиционной недвижимости, находящиеся на балансе предназначенных к продаже дочерних компаний. Оценка инвестиционной недвижимости, реклассифицированной в состав активов выбывающей группы, в 2025 году не проводилась.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этими обстоятельствами.

Информация, отличная от годовой консолидированной финансовой отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ЗАО «КРАУС-М» за 2025 год, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «КРАУС-М» за 2025 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 будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, 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 при ознакомлении с Годовым отчетом ЗАО «КРАУС-М» за 2025 год мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица 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 её деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Группы 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 Группа 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ЗАО «КРАУС-М» и его дочерних организаций за 2025 год по состоянию на 31.12.2025,
составленное Обществом с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление 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.

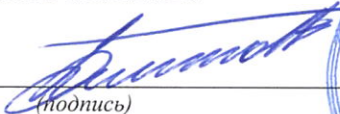
Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем 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.

Большакова Инна Вячеславовна

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»

ОРНЗ 29606001120


(подпись)



Семочкина Любовь Геннальевна

Руководитель аудита,

по результатам которого составлено аудиторское заключение

ОРНЗ 22006049973


(подпись)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»

(ООО «ПрофИнвестАудит»)

Основной государственный регистрационный номер 1027739045190

105082, Российская Федерация, г. Москва,

вн.тер.г. муниципальный округ Басманный,

ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, пом. 1/3

ОРНЗ 12006177478

28 апреля 2026 года



ЗАО «КРАУС-М»

Годовая консолидированная
финансовая отчетность
по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

подготовлена в соответствии с международными
стандартами финансовой отчетности, выпущенными
по состоянию на 20 марта 2026 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
1. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2025	5
1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 31.12.2025	5
1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 2025 год	7
1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2025 г.	8
1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2025 год	9
2. ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ	11
2.1. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	11
2.2. Состав Группы, периметр консолидации	11
2.3. Сегментная информация	11
2.3.1. Перечень сегментов деятельности	11
2.3.2. Информация по географии деятельности	12
2.3.3. Операционные результаты деятельности	12
3. ОСНОВА ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	14
3.1. Функциональная валюта и валюта представления отчетности	14
4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТНОСТИ	15
4.1. ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	15
4.1.1. Основные средства	15
4.1.2. Инвестиционная собственность	15
4.1.3. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	16
4.1.4. Запасы	16
4.1.5. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	16
4.1.6. Денежные средства	17
4.1.7. Обязательства по аренде	17
4.1.8. Кредиты и займы	17
4.1.9. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	18
4.1.10. Краткосрочные оценочные обязательства	18
4.1.11. Отложенные налоговые активы и обязательства	18
4.1.12. Активы и обязательства группы выбытия	19
4.1.13. Акционерный капитал группы	19
4.1.14. Нераспределенная прибыль группы	20
4.1.15. Доля неконтролирующих акционеров	20
4.2. ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	20
4.2.1. Выручка	20
4.2.2. Себестоимость	20
4.2.3. Управленческие расходы	20
4.2.4. Доход от переоценки инвестиционной собственности	21
4.2.5. Финансовые расходы	21
4.2.6. Расход по налогу на прибыль	21
4.2.7. Базовая прибыль на акцию	21
4.3. ФИНАНСОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РИСКИ	22
4.3.1. Хозяйственные риски	22
4.3.2. Финансовые риски	22
4.4. Сделки между связанными сторонами	24

ЗАО «Краус-М». Годовая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

4.4.1.	Организации, контролирующие или оказывающие существенное влияние на деятельность Группы	24
4.4.2.	Физические лица, оказывающие влияние на деятельность Группы.....	24
4.4.3.	Информация о бенефициарном владельце	24
4.4.4.	Информация об операциях со связанными юридическими лицами.....	24
4.4.5.	Информация о вознаграждениях руководящим сотрудникам Группы «КРАУС-М» и операциях с ними	25
4.5.	События после отчетной даты	25
4.6.	Основные положения учетной политики	25
4.6.1.	Основные средства	25
4.6.2.	Инвестиционная собственность.....	26
4.6.3.	Аренда	26
4.6.4.	Обесценение основных средств и инвестиционной собственности.....	27
4.6.5.	Учет затрат по займам.....	27
4.6.6.	Финансовые инструменты	27
4.6.7.	Обесценение финансовых активов.....	28
4.6.8.	Справедливая стоимость	28
4.6.9.	Акционерный капитал	29
4.6.10.	Выручка	29
4.6.11.	Финансовые доходы и расходы.....	29
4.6.12.	Инвестиционные доходы.....	30
4.6.13.	Налог на прибыль	30
4.6.14.	Прибыль на акцию.....	30
4.6.15.	Представление финансовой отчетности	30
4.7.	Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок	30
4.8.	Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО	32

ЗАО «Краус-М». Годовая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Общая информация

Годовая консолидированная финансовая отчетность ЗАО «КРАУС-М» по состоянию на 31 декабря 2025 г. и за 2025 год, 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.

В состав Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2025 входят:

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

Основными видами деятельности компаний Группы являются сдача в аренду помещений, имущества, услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию и другие.

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

1. Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2025

1.1. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 31.12.2025

Активы	Примечания	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
<i>Внеоборотные активы</i>				
Основные средства	4.1.1	60 088	102 703	98 222
Инвестиционное имущество, в т.ч.:	4.1.2	8 363 379	10 409 989	8 989 543
Недвижимость	4.1.2	7 208 610	9 350 565	7 939 106
права аренды земельных участков	4.1.2	1 154 769	1 059 424	1 050 437
Нематериальные активы		512	735	0
Гудвилл		-	-	20 076
Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4.1.3	265	44 366	42 720
Отложенные налоговые активы	4.1.11	0	0	161 308
Итого внеоборотные активы		8 424 244	10 557 793	9 311 869
<i>Оборотные активы</i>				
Активы выходящей Группы	4.1.12	3 119 701	-	2 295
Запасы	4.1.4	2 438	2 552	2 673
Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная	4.1.5	80 749	45 099	75 787
Прочие краткосрочные нефинансовые активы	-	-	80	66
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4.1.6	21 888	85 951	25 145
Итого оборотные активы	-	3 224 776	133 682	105 966
Итого активы		11 649 020	10 691 475	9 417 835
Капитал и обязательства				
<i>Капитал</i>				
Акционерный (уставный) капитал	4.1.11	672 010	672 010	672 010
Резервный капитал		21 556	21 556	21 556
Нераспределенная прибыль	4.1.12	6 053 220	5 807 323	5 378 490
Прибыль/убыток отчетного периода	4.1.13	685 146	245 260	366 194
Итого капитал		7 431 931	6 746 148	6 438 250

12
 ЗАО «Краус-М». Годовая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

собственников компании				
Доля неконтролирующих акционеров	4.1.15	869 127	893 583	575 460
Итого капитал	-	8 301 058	7 639 732	7 013 710
<i>Долгосрочные обязательства</i>				
Долгосрочные заемные средства	4.1.8	-	898 502	896 748
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.7	158 038	150 656	152 337
Отложенные налоговые обязательства	4.1.11	1 846 811	1 775 490	1 144 290
Итого долгосрочные обязательства	-	2 004 849	2 824 649	2 193 375
<i>Краткосрочные обязательства</i>				
Обязательства выбывающей Группы	4.1.12	201 019	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	4.1.8	998 790	99 720	99 720
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	4.1.7	18 616	17 229	17 165
Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная	4.1.9	64 819	44 397	30 912
Оценочные обязательства краткосрочные	4.1.10	9 303	9 083	8 986
Задолженность по налогам		50 477	56 565	53 856
Отложенные доходы краткосрочные	-	89	101	113
Итого краткосрочные обязательства	-	1 343 112	227 095	210 752
Итого обязательства		3 347 961	3 051 744	2 404 126
Итого капитал и обязательства	-	11 649 020	10 691 475	9 417 836
Чистые активы:		7 431 931	6 746 148	6 438 249

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.



20.03.2026

1.2. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за 2025 год

	Примечания	За 2025	В т.ч. по прекращаемому сегменту	За 2024
Выручка	4.2.1	616 759	-	652 479
Себестоимость продаж	4.2.2	(382 826)	-	(355 378)
Итого валовая прибыль		233 933	-	297 101
Коммерческие расходы		(455)	-	(3 448)
Управленческие расходы	4.2.3	(250 177)	(21 122)	(281 711)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности	4.2.4	(16 699)	(21 122)	11 942
Переоценка инвестиционной собственности	4.1.2	1 015 090		1 423 805
Финансовые доходы		456	2	5 698
Финансовые расходы	4.2.5	(113 303)	(476)	(102 554)
Инвестиционные доходы		99 035	-	7 671
Инвестиционные расходы		(44 779)	-	-
Прочие доходы		12 449	3 141	430
Прочие расходы		(46 488)	(32 890)	(29 024)
Итого прибыль (убыток) до налогообложения		905 761	(51 345)	1 317 968
Расходы по налогу на прибыль	4.2.6	(245 071)	7 602	(791 946)
Итого чистая прибыль (убыток)		660 690	(43 743)	526 022
В том числе, доля неконтролирующих акционеров		(24 456)	(24 456)	280 762
В том числе, доля акционеров Группы		685 146	(19 287)	245 260
Прочий Совокупный Доход		-		-
Итого Совокупный Доход за период		660 690	(43 743)	526 022
В том числе, доля неконтролирующих акционеров	4.1.15	(24 456)	(24 456)	280 762
В том числе, доля акционеров Группы		685 146	(19 287)	245 260
EPS (Прибыль (убыток) на одну обыкновенную акцию (коп.))	4.2.7	101,95	(7)	36,50

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

20.03.2026



1.3. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА за 2025 г.

	Доля акционеров Группы				Итого капитал акционеров Группы	Доля неконтролирующих акционеров	Всего капитал
	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль акционеров Группы				
Сальдо на 01.01.2024	672 010	21 556	5 744 684		6 438 249	575 460	7 013 710
Совокупный доход за 2024 год			245 260		245 260	280 762	526 022
Операции с собственниками			62 639		62 639	37 361	100 000
Сальдо на 31.12.2024	672 010	21 556	6 052 583		6 746 148	893 583	7 639 732
Сальдо на 01.01.2025	672 010	21 556	6 052 583		6 746 148	893 583	7 639 732
Совокупный доход за 2025 год			685 146		685 146	(24 456)	660 690
Прочее изменение капитала			637		637	-	637
Сальдо на 31.12.2025	672 010	21 556	6 738 365		7 431 931	869 127	8 301 058

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»
Попов В.А.



1.4. КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за 2025 год

тыс. руб.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от покупателей, заказчиков	630 222	615 533
Платежи поставщикам	(230 887)	(187 448)
Выплаты в пользу работников	(253 708)	(267 885)
Уплата налогов	(165 338)	(221 579)
Платежи по операционной аренде	(18 616)	(17 229)
Прочие платежи по текущим операциям	(14 966)	(15 558)
Прочие поступления по текущим операциям	19 308	96 848
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	(33 986)	2 682
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи внеоборотных активов	2 410	60 791
Проценты полученные	-	832
Поступления от продажи долей	84 985	-
Приобретение объектов основных средств	(15 242)	(3 781)
Выданные займы и приобретение прав требования	-	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	72 153	67 842
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Выплата купонного дохода	(99 720)	(99 720)
Возврат заемных средств	-	-
Прочие операции с собственниками	-	100 000
Дивиденды выплаченные	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	(99 720)	280
Итого чистые денежные потоки	(61 552)	60 805
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(61 552)	60 805
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	85 951	25 145
Денежные средства выбывающей группы	(2 510)	-
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	0	1
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	21 888	85 951

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»
Попов В.А. _____



20.03.2026

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

2. Информация о компании

2.1. Организационная структура и деятельность

Полное наименование общества – Закрытое акционерное общество «КРАУС-М»

Сокращенное наименование: ЗАО «КРАУС-М»

ИНН 7717127797 КПП 770301001

Организационно-правовая форма – Закрытое акционерное общество.

Юридический адрес – 123104, Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1

Почтовый адрес – 123104, Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1

телефон/факс (495) 787-11-10

Государственная регистрация: ОГРН 1027739268699. дата регистрации 18.12.2001г. Регистрирующий орган: Государственное учреждение Московская Регистрационная Палата

Величина уставного капитала – 672 010 000 рублей (672 010 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 один руб.), акции полностью оплачены.

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Попов Владимир Александрович.

Основными видами деятельности компании являются сдача в аренду помещений, имущества, услуги по техническому и эксплуатационному обслуживанию и другие.

Осуществляемые Обществом лицензируемые виды деятельности:

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

2.2. Состав Группы, периметр консолидации

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы «КРАУС-М» по состоянию на 31.12.2025 в состав Группы входят:

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

По состоянию на 31.12.2025 активы и обязательства дочерних предприятий ООО «Техноэксим» и ООО «Ё-Авто» квалифицированы как активы и обязательства группы выбытия.

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

2.3. Сегментная информация

2.3.1. Перечень сегментов деятельности

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

- Сдача в аренду помещений и парковочных мест в г.Москве;
- 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, в том числе активы в Москве и в Петергофском районе г.Санкт-Петербург.

2.3.2. Информация по географии деятельности

Основная часть производственных активов Группы «КРАУС-М» расположены на территории г.Москвы. Активы в г.Санкт-Петербург квалифицированы на 31.12.2025 как предназначенные 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 в МСФО отсутствует, 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	2025 год	2024 год
Доходы от аренды	569 962	533 225
Прочие услуги	46 797	119 254
Итого Выручка	616 759	652 479
<i>Корректировки:</i>		
доход от реализации имущества и прав требования		(67 211)
Себестоимость	(382 826)	(355 378)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств	12 526	15 166
расходы по реализации имущества и прав требования		2 061
Коммерческие расходы	(455)	(3 448)
<i>Корректировки:</i>		
Восстановление и начисление РСД	455	3 448
Административные расходы	(250 177)	(281 711)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств	318	38
Переоценка инвестиционной собственности	1 015 090	1 423 805
<i>Корректировки:</i>		

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Переоценка инвестиционной собственности	(1 015 090)	(1 423 805)
Инвестиционные доходы	99 035	7 671
Корректировки:		
продажа доли в УК	(84 985)	
процентные доходы	(14 050)	(7 671)
Прочие доходы	12 449	430
Корректировки:		
Восстановление РСД	(3 364)	
Прочие расходы	(46 488)	(29 024)
Корректировки:		
списание НДС на расходы	1 737	-
убыток от обесценения гудвила		20 076
Инвестиционные расходы	(44 779)	-
Корректировки:		
себестоимость проданной доли в УК	44 779	-
Финансовые доходы	456	5 698
Корректировки:		
обязательство по аренде		(2 310)
Финансовые расходы	(113 303)	(102 554)
Корректировки:		
Корректировка обязательств по долгосрочной аренде	9 242	-
Процентные расходы	99 994	100 268
Итого скорректированный показатель EBITDA	(42 679)	(41 971)

Анализ результата операционной деятельности, проводимый на основании скорректированного показателя EBITDA, и его сверка с прибылью (убытком) до налогообложения за 2025 года и сопоставимый период 2024 года, представлен ниже.

	2025 год	2024 год
Скорректированный показатель EBITDA	(42 679)	(41 971)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(12 844)	(15 204)
Финансовый результат от реализации имущества		65 150
Списание КЗ и ДЗ		-
Резерв сомнительных долгов по претензиям, авансам и др.	-	(3 448)
Проценты к получению и другие инвестиционные доходы	99 035	7 671
расходы по продаже доли	(44 779)	
переоценка инвестиционной собственности	1 015 090	1 423 805

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

убыток от обесценения гудвила	-	(20 076)
обязательство по аренде	-	2 310
Финансовые расходы (проценты к уплате)	(99 994)	(100 268)
Корректировка обязательств по долгосрочной аренде	(9 242)	
Прочие нефинансовые доходы	1 627	
Прибыль до налогообложения по данным финансовой отчетности по МСФО	905 761	1 317 968

Рентабельность по СП EBITDA, %	(7)	(6)
Чистый долг	1 153 555	1 080 157

Отношение чистого долга к СП EBITDA	(27)	(26)
--	-------------	-------------

Сопоставление с данными ОФП:

Краткосрочные кредиты и займы	899 070	898 502
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	99 720	99 720
Обязательства по аренде	176 654	167 885
Денежные средства и их эквиваленты	21 888	85 951
	1 153 555	1 080 157

3. Основа для подготовки финансовой отчетности

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» осуществляла операции, к российскому рублю (по данным ЦБ РФ), представлены ниже:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
1 евро	92,0938	106,1028	99,1919

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Первоначальная стоимость	214 819	204 600	186 791
Амортизация накопленная	(155 655)	(139 627)	(127 543)
Незавершенное строительство	685	33 018	34 662
НДС	238	4 712	4 312
Итого	60 088	102 703	98 222

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

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

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

Группа «КРАУС-М» не имеет арендованных основных средств (за исключением прав аренды, отражаемых в составе инвестиционной недвижимости - см. *Инвестиционная собственность*), а также основных средств, находящихся в залоге.

4.1.2. Инвестиционная собственность

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

Тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Объекты недвижимости	7 208 610	9 350 565	7 939 106
Права аренды земельных участков	1 154 769	1 059 424	1 050 437
Итого	8 363 379	10 409 989	8 989 543

	Наименование объекта	Рыночная стоимость, тыс.руб.
1	земельные участки	262 580
2	Здания	6 946 030
3	права аренды	1 154 769
	Итого	8 363 379

Информация об оценке

Активы отражены по справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2025.

Оценка инвестиционной недвижимости, реклассифицированной в состав активов выбывающей группы, в 2025 году не проводилась.

Алгоритм определения справедливой стоимости

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

Оценщик: ООО «Столичная аудиторская компания», оценщики которой, являются членами саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Информация о движении инвестиционной собственности

В отчетном периоде в состав активов выбывающей группы реклассифицированы объекты инвестиционной недвижимости, находящиеся на балансе предназначенных к продаже дочерних компаний, на общую сумму 3 064 901 тыс.руб.

Информация о правах аренды

На балансе Группы отражены права аренды земельных участков под зданиями в г.Москва.

4.1.3. Долгосрочные финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости

По состоянию на 31.12.2025 в составе долгосрочных финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением изменений на прочий совокупный доход, числится доля участия в юридическом лице.

Уменьшение долгосрочных финансовых вложений связано с реализацией доли в уставном капитале организации балансовой стоимостью 44 779 тыс.руб.

4.1.4. Запасы

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Материалы	2 438	2 552	2 673
Итого	2 438	2 552	2 673

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»**).

4.1.5. Торговая и прочая дебиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Торговая дебиторская задолженность покупателей	44 953	35 245	57 017
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(9 523)	(7 728)	(5 866)
Задолженность по лицевым счетам	-	2 367	2 855
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по лицевым счетам	-	(2 367)	(2 708)
Авансы выданные	33 103	7 857	12 841

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Расчеты по налогам и сборам	115	5 813	54
Прочие дебиторы	12 101	32 783	29 134
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	-	(28 994)	(17 906)
НДС по приобретенным ценностям	-	123	366
Итого	80 749	45 099	75 787

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

4.1.6. Денежные средства

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Касса	35	40	33
Расчетные счета	21853	84 710	25 100
Валютные счета	-	13	12
Краткосрочный депозит	-	1 188	-
Итого	21 888	85 951	25 145

Денежные средства на банковских счетах размещены в крупных российских банках с высоким рейтингом ruAA+, ruAAA (по данным рейтингового агентства АО «ЭкспертРА»). В связи с этим, по состоянию на 31.12.2025 и 31.12.2024 Общество не создавало резерв под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам.

4.1.7. Обязательства по аренде

Долгосрочные обязательства по аренде

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Обязательства по договорам аренды	158 038	150 656	152 337
Итого	158 038	150 656	152 337

Краткосрочные обязательства по аренде

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Обязательства по договорам аренды	18 616	17 229	17 165
Итого	18 616	17 229	17 165

Представлены обязательства по договорам долгосрочной аренды земельных участков в г.Москве. Обязательства по аренде отражены по приведенной стоимости с использованием ставки привлечения облигационного займа.

4.1.8. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

Тыс.руб	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
---------	------------	------------	------------

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Обязательство по облигационному займу	-	898 502	896 748
Итого	-	898 502	896 748

В отчетном периоде долгосрочный облигационный займ, с датой погашения 10.12.2026г., переведен в состав краткосрочных займов.

Краткосрочные кредиты и займы

Тыс.руб	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Обязательство по облигационному займу	998 790	99 720	99 720
Итого	998 790	99 720	99 720

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

4.1.9. Торговая и прочая кредиторская задолженность краткосрочная

Тыс.руб	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Торговая кредиторская задолженность	3 781	4 977	5 400
Авансы полученные	51 727	30 344	23 978
Прочая кредиторская задолженность	9 311	9 076	1 534
Итого	64 819	44 397	30 912

4.1.10. Краткосрочные оценочные обязательства

Тыс.руб	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Оценочное обязательство по отпускам сотрудников	9 303	9 083	8 986
Итого	9 303	9 083	8 986

4.1.11. Отложенные налоговые активы и обязательства

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

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Отложенные налоговые активы			161 308*
Отложенные налоговые обязательства	(1 846 811)	(1 775 490)	(1 144 290)*

*с учетом корректировки сальдо (см. *Корректировка показателей сравнительного периода, представленного в отчетности*)

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Расшифровка временных налоговых разниц и соответствующих отложенных налоговых активов и обязательств по состоянию на 31.12.2025 приведена ниже.

Основные средства	1 699 182	
Права аренды	288 692	
НМА	22	
Дебиторская задолженность	4	
Кредиты	1 672	
Обязательства по аренде	(41 971)	
Налог убыток	(98 575)	
Отложенный доход	(22)	
ОНО	1 989 572	1 846 811
ОНА	(142 761)	

4.1.12. Активы и обязательства группы выбытия

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

	Сумма, тыс. руб.
Активы группы выбытия	3 119 701
Объекты инвестиционной собственности	3 096 117
НДС, уплаченный при приобретении активов	4 566
ОНА (в виде непризнанных налоговых убытков)	15 752
Дебиторская задолженность	755
Дебиторская задолженность	2 510
Обязательства группы выбытия	201 019
ОНО	189 503
Кредиторская задолженность	3 172
Оценочные обязательства	1 777
Обязательства по уплате налогов	6 566
	-

4.1.13. Акционерный капитал группы

Акционерный капитал

По состоянию на 31.12.2025 количество размещенных обыкновенных акций составило:

Количество обыкновенных акций	31.12.2025
Номинальная стоимость	1 руб.
В обращении на начало года, шт.	672 010 000
В обращении на отчетную дату, полностью	672 010 000

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

оплаченные, шт.

4.1.14. Нераспределенная прибыль группы

В отчетных периодах 2024-2025г. начисления и выплаты дивидендов не было.

4.1.15. Доля неконтролирующих акционеров

Изменение доли неконтролирующих акционеров составило за 2025 год (24 456) тыс.руб., что соответствует доли неконтролирующих акционеров в убытке дочернего предприятия ООО «Ё-авто» за 2025 год. ООО «Ё-Авто», дочерним предприятием с долей владения 55,4223%, за 2025 год получен совокупный убыток в сумме 54 861 тыс. рублей, доля неконтролируемых акционеров составляет 44,578%, или 24 456 тыс. рублей.

4.2. Отчет о совокупном доходе

4.2.1. Выручка

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

Выручка	2025	2024
Сдача в аренду помещений в г.Москве	569 962	533 225
продажа активов и прав требования	-	67 211
Прочие продажи	46 797	52 043
Итого	616 759	652 479

4.2.2. Себестоимость

В составе себестоимости учтены следующие виды расходов:

тыс.руб.	2025	2024
Оплата труда и страховые взносы	(168 147)	(148 500)
Охрана	(96 690)	(91 133)
Водо-, тепло- и энергоснабжение	(37 022)	(33 228)
Амортизация активов	(12 526)	(15 166)
Ремонт основных средств	(9 806)	(16 438)
Материальные расходы	(13 301)	(14 225)
Аренда земельных участков	(19 511)	(17 922)
Прочие производственные расходы	(25 823)	(18 766)
ИТОГО	(382 826)	(355 378)

4.2.3. Управленческие расходы

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

тыс.руб.	2025	2024
Оплата труда и страховые взносы	(129 768)	(94 125)
Аудит, консалтинг, юридические услуги	(6 472)	(12 139)
Амортизация активов	(318)	(38)
налог на землю (включая с 91 счета)	(9 439)	(12 302)
Налог на имущество (с 91 счета)	(97 416)	(123 489)

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

Прочие управленческие расходы	(6 764)	(39 618)
ИТОГО	(250 177)	(281 711)

4.2.4. Доход от переоценки инвестиционной собственности

тыс.руб.	2025	2024
Активы в г.Москве	919 745	155 485
Активы в г.Петергоф	-	1 259 333
Права аренды	95 345	8 987
ИТОГО	1 015 090	1 423 805

4.2.5. Финансовые расходы

тыс.руб.	2025	2024
курсовые разницы	(3 137)	(1 831)
проценты по полученным займам	(100 924)	(100 723)
Корректировка аренды	(9 242)	-
Итого Финансовые расходы	(113 303)	(102 554)

Проценты преимущественно включают купонный доход 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 25%, что соответствует налоговой ставке, установленной Налоговым кодексом РФ.

тыс.руб.	2025	2024
Текущий налог на прибыль за год	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	(274 057)	(294 112)
Изменение отложенных налоговых активов	28 986	(142 736)
Общая сумма дохода (расхода) по налогу на прибыль	(245 071)	(791 946)

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

4.2.7. Базовая прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию по состоянию на 31.12.2025 рассчитан на основе чистой прибыли, причитающейся основным акционерам Группы «Краус-М» в размере 685 146 тыс.руб. (не включая долю неконтролирующих акционеров), и средневзвешенного количества находящихся в обращении обыкновенных акций:

$$685\,146 \text{ тыс.руб.} / 672\,010\,000 \times 100 = 101,95 \text{ коп./акцию.}$$

За аналогичный период 2024 года базовая прибыль на 1 акцию составляла 36.50 коп./акцию.

$$245\,260 \text{ тыс.руб.} / 672\,010\,000 \times 100 = 36.50 \text{ коп./акцию.}$$

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 задолженности. 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:

ЗАО «Краус-М». Консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 2025 год

тыс. руб.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Авансы выданные (без НДС)	33 103	7 857	12 841	23 422
Дебиторская задолженность арендаторов (за минусом резерва сомнительной задолженности)	35 430	27 517	51 151	30 802
Прочая дебиторская задолженность	12 101	115	11 739	16 473
Предоплата по прочим налогам и сборам	115	5 813	54	78 544
Итого	80 749	41 301	75 787	149 241

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.

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		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочное обязательство по облигационному займу		(898 502)	(896 429)
Краткосрочное обязательство по облигационному займу	(998 790)	(99 720)	(99 720)
Итого	(998 790)	(998 222)	(996 149)

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 01.01.2025 и по состоянию на 31.12.2025 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

- 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 за 2025 год

тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	2025г	2024г
Продажа продукции, работ, услуг	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	93525	92788
	ООО «Фан Джерейшн»	12958	11659
	ООО "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР КАПИТАЛ"	2409	2392
	ООО «Сенориум Корпорейшн Москва»	44835	53481
Внесения вклада в УК	ООО «Фан Джерейшн»	677,8	

Табл. Остатки по расчетам со связанными сторонами

тыс.руб.

Вид хозяйственной операции	Связанная сторона	31.12.2025	31.12.2024
Дебиторская задолженность	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	110	86
	ООО «Фан Джерейшн»	39	60
	ООО "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР КАПИТАЛ"	2	-

Кредиторская задолженность	ООО «Фан Джернейшн»	746	1547
	ООО "МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР КАПИТАЛ"	186	186
	ООО «Группа ОНЭКСИМ»	7649	
	ООО "Сенсориум Корпорейшн Москва"	3637	7248

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 периода.

Информация о вознаграждении ключевого управленческого персонала.

Общий размер годового вознаграждения ключевого управленческого персонала составил:

- заработная плата за 2025 г - 12 877 тыс. руб. (в 2024г - 12 746,5 тыс.руб.)
- налог на доходы физ.лиц за 2025 г - 2 119,8 тыс.руб. (в 2024г - 1 656,9 тыс.руб.)
- страховые взносы за 2025 г - 2 408,5 тыс. руб. (в 2024г - 2 330,9 тыс. руб.)

Вознаграждение председателю и членам совета директоров не выплачивалось.

4.5. События после отчетной даты

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

4.6. Основные положения учетной политики

4.6.1. Основные средства

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

- *Признание и оценка основных средств*

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

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

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

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

- *Последующие затраты в отношении основных средств*

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

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

- *Амортизация основных средств*

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

4.6.2. **Инвестиционная собственность**

- *Квалификация инвестиционной собственности*

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

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

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

Права аренды инвестиционной недвижимости отражены также в составе инвестиционной собственности.

- *Первоначальная оценка инвестиционной собственности*

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

- *Последующая оценка инвестиционной собственности*

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

4.6.3. **Аренда**

- *Права аренды*

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

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

- *Обязательства по уплате арендных платежей*

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

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

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

- *Инвестиции в аренду*

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

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

4.6.4. Обесценение основных средств и инвестиционной собственности

Ежегодно основные средства тестируются на обесценение.

4.6.5. Учет затрат по займам

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

4.6.6. Финансовые инструменты

Учет финансовых инструментов осуществляется в соответствии с IFRS 9 «Финансовые инструменты».

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в долевыe и долговые ценные бумаги, в том числе выданные займы, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

ГРУППА «КРАУС-М» первоначально признает займы, дебиторскую и кредиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения.

- *Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости*

ГРУППА «КРАУС-М» имеет на балансе выданные займы, обязательство по выпущенным облигациям. Указанные займы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения, что соответствует бизнес-модели по использованию данных финансовых инструментов.

Безосновательно просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность отражается в консолидированной отчетности за минусом резерва сомнительных долгов (см.след.пункт). *Финансовые обязательства*

Группа «КРАУС-М» применяет модель учета по амортизированной стоимости к учету непроизводных финансовых обязательств с отнесением амортизации на прибыль (убыток) отчетного периода.

- *Финансовые активы в виде долей участия*

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

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

4.6.7. Обесценение финансовых активов

- *Обесценение долговых финансовых активов*

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

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

- *Обесценение дебиторской задолженности*

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

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

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

4.6.8. Справедливая стоимость

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

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

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

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

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

- *Справедливая стоимость долговых финансовых инструментов*

В качестве рыночных ставок для финансовых активов, возникших в текущем году, используются средневзвешенные процентные ставки по полученным банковским кредитам за текущий отчетный период. Отклонение менее 20% от рыночной ставки признается несущественным для принятия

решения о выполнении корректировок показателей отчетности (см. **Профессиональное суждение и источники неопределенности оценок**).

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

4.6.9. Акционерный капитал

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

Привилегированных акций нет.

4.6.10. Выручка

- Поступления от аренды

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

- Комиссионные вознаграждения

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

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

- Продажа товаров

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

- Оказание прочих услуг

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

4.6.11. 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, имеющих в наличии для продажи, и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, через отражение в составе прибыли или убытка, курсовые разницы.

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

4.6.12. Инвестиционные доходы

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

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

4.6.13. Налог на прибыль

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

4.6.14. Прибыль на акцию

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

4.6.15. 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.

4.7. 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. Эффективная ставка корректируется исходя из изменения стоимости арендных платежей.

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

- **Справедливая стоимость долговых финансовых активов**

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

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

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

- **Выручка**

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

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

- **Капитальные вложения**

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

- **Обесценение активов**

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

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

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по операционной и инвестиционной деятельности (поступления от покупателей, платежи поставщикам) представляются без НДС. Это, по мнению руководства, предоставляет более полезную и уместную информацию пользователям финансовой отчетности и улучшает сопоставимость между формами, поскольку методика заполнения Отчета ОДС соответствует методике формирования отчета о совокупном доходе.

4.8. Отклонения от требований отдельных стандартов МСФО

- *Договоры аренды*

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

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

- *Основные средства*

В финансовой отчетности основные средства со сроком полезного использования более 12 мес. и стоимостью не более 100 000 (Сто тысяч) рублей списывались одновременно с вводом их в эксплуатацию согласно правилам российского национального учета, т.к. согласно проведенному анализу, величина амортизации таких активов не оказала бы существенного влияния на отчетные данные.

Генеральный директор ЗАО «КРАУС-М»

Попов В.А.

20.03.2026



Прошнуровано, пронумеровано и

скреплено печатью

396 (триста девяносто шесть)

Генеральный директор

Большакова И.В.

