

**ООО «А СПЭЙС»
и его дочерняя организация**

Консолидированная
финансовая отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Исх. № 2893-Ю-25

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «А СПЭЙС»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А СПЭЙС» (Организация) (ОГРН 1207700328054) и его дочерней организации (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и 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 консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Оценка объектов инвестиционной недвижимости, переданных в аренду, по справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита в связи с существенностью величины инвестиционной недвижимости, а также с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали учетную политику на предмет соответствия действующим МСФО;
- провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимого оценщика, выполнившего оценку инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- привлекли внутренних экспертов в области оценки инвестиционной недвижимости для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости, на каждую из отчетных дат;
- провели анализ допущений, использованных оценщиком для формирования прогнозов арендного дохода и операционных расходов, включенных в модель оценки справедливой стоимости, на каждую из отчетных дат;
- проверили математическую точность моделей, использованных при оценке справедливой стоимости, на каждую из отчетных дат;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Оценка обязательств по договорам аренды

Оценка обязательств по договорам аренды является ключевым вопросом аудита в связи с существенной величиной обязательств по договорам аренды, а также в связи с необходимостью применения профессионального суждения со стороны руководства относительно ставки дисконтирования и срока действия договоров аренды.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали учетную политику на предмет соответствия действующим МСФО;
- проанализировали подходы руководства к определению ставки дисконтирования и сроков действия договоров аренды;
- протестировали на выборочной основе порядок отражения в бухгалтерском учете и в консолидированной финансовой отчетности договоров аренды, в том числе срока действия договоров аренды и модели, использованные Группой, для определения ставки дисконтирования;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об обязательствах по договорам аренды раскрыта в примечаниях 24 и 25 к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита 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 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 мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, 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 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 консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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 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 Советом директоров Организации, доводя до его 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 Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Совета директоров Организации, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита 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.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006156533,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности от 01.01.2025
№ 21-01/2025-Ю



Курдюков Михаил Андреевич

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

28 мая 2025 года

Оглавление

Аудиторское заключение независимого аудитора.....	02
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	07
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	08
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	09
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	10
1. Общие сведения о Группе и ее деятельности	11
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	11
3. Основа для подготовки консолидированной финансовой отчетности	12
4. Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности.....	12
5. Непрерывность деятельности.....	13
6. Использование расчетных оценок и суждений	13
7. Основные аспекты учетной политики	13
8. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям	16
9. Первое применение	16
10. Операционные сегменты	17
11. Выручка	17
12. Себестоимость	18
13. Коммерческие расходы	18
14. Административные расходы.....	18
15. Прочие операционные доходы и расходы	19
16. Финансовые доходы и расходы.....	19
17. Расход по налогу на прибыль	20
18. Инвестиционная недвижимость	22
19. Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	23
20. Денежные средства и их эквиваленты	24
21. Собственный капитал	24
22. Управление капиталом	24
23. Кредиты и займы	25
24. Обязательства по договорам аренды.....	27
25. Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности	28
26. Торговая и прочая кредиторская задолженность	29
27. Управление рисками	30
28. Справедливая стоимость активов и обязательств	33
29. Условные активы и обязательства	33
30. Операции со связанными сторонами.....	34
31. Скорректированный операционный денежный поток	34
32. События после отчетной даты.....	35

ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за 2024 год
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	2024 год	2023 год
Выручка	11	783 911	478 904
Себестоимость	12	(118 382)	(80 317)
Валовая прибыль		665 529	398 587
Прочие доходы	15	56 702	18 915
Коммерческие расходы	13	(96 148)	(27 976)
Административные расходы	14	(72 078)	(40 719)
Начисление / (восстановление) убытка от обесценения финансовых активов		5 186	(4 637)
Прочие расходы	15	(7 333)	(120 994)
Операционная прибыль до переоценки инвестиционной недвижимости		551 858	223 176
Прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости	18	923 195	387 330
Операционная прибыль		1 475 053	610 506
Финансовые доходы	16	118 250	62 333
Финансовые расходы	16	(579 765)	(325 677)
Прибыль до налогообложения		1 013 538	347 162
Расход по налогу на прибыль	17	(279 788)	(76 547)
Прибыль за год		733 750	270 615
Итого прочих совокупный доход за год, за вычетом налога на прибыль		733 750	270 615
Приходящийся на:			
- собственников материнской организации		733 750	270 615

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску 28 мая 2025 года. От имени руководства данная консолидированная финансовая отчетность утверждена:

Гуськов И.В.

Генеральный директор
 ООО «А СПЭЙС»



ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	По состоянию на 31 декабря 2024 года	По состоянию на 31 декабря 2023 года	По состоянию на 01 января 2023 года
Активы				
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы		2 017	2 836	3 655
Инвестиционная недвижимость	18	5 481 074	3 577 730	1 995 151
Долгосрочная дебиторская задолженность	19	46 877	22 932	14 025
Итого внеоборотные активы		5 529 968	3 603 498	2 012 831
Оборотные активы				
Запасы		2 131	14 424	-
Авансы выданные		54 055	19 533	11 750
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	14 626	12 357	991
Финансовые активы краткосрочные		-	-	1 500
Денежные средства и их эквиваленты	20	24 331	80 141	831
Прочие активы		164	127	100
Итого оборотные активы		95 307	126 582	15 172
Итого активы		5 625 275	3 730 080	2 028 003
Собственный капитал и обязательства				
Собственный капитал				
Уставный капитал	21	1 000	10	10
Добавочный капитал	21	165 500	83 000	83 000
Нераспределенная прибыль		1 158 395	425 633	155 018
Итого собственный капитал		1 324 895	508 643	238 028
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23, 27	363 000	104 614	133 000
Обязательства по договорам аренды	24, 25, 27	2 887 204	2 438 512	1 317 046
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	87 745	92 218	60 054
Отложенные налоговые обязательства		393 860	114 101	37 554
Итого долгосрочные обязательства		3 731 809	2 749 445	1 547 654
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23, 27	50 000	213 635	49 435
Обязательства по договорам аренды	24, 25, 27	324 151	173 563	138 833
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	50 614	25 529	7 294
Обязательства по договорам		143 777	59 265	46 759
Задолженность по налогу на прибыль	29	-	-	-
Итого краткосрочные обязательства		568 571	471 992	242 321
Итого обязательства		4 300 380	3 221 437	1 789 975
Итого собственный капитал и обязательства		5 625 275	3 730 080	2 028 003

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за 2024 год
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
На 01 января 2023 года		10	83 000	155 018	238 028
Прибыль за год				270 615	270 615
Итого совокупный доход за год		-	-	270 615	270 615
На 31 декабря 2023 года		10	83 000	425 633	508 643
Прибыль за год				733 750	733 750
Итого совокупный доход за год		-	-	733 750	733 750
Операции с собственником Компании					
Увеличение уставного капитала	21, 25	990	82 500	(988)	82 502
На 31 декабря 2024 года		1 000	165 500	1 158 395	1 324 895

ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за 2024 год
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	2024 год	2023 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Поступление денежных средств от операционной деятельности			
В том числе:			
От оказания услуг по ремонтным работам, компенсиремый арендодателем		303 906	22 890
От сдачи инвестиционной недвижимости в аренду		971 306	589 378
Прочие поступления		31 613	20 911
		1 306 825	633 179
Выплаты денежных средств, использованных в операционной деятельности			
В том числе:			
Поставщикам и подрядчикам		(539 125)	(89 867)
Связанные с привлечением арендаторов	31	(67 781)	(28 002)
В связи с оплатой труда работников		(77 907)	(41 573)
НДС		(4 163)	-
Прочие платежи		(8 188)	(79 917)
		(697 164)	(239 359)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		609 661	393 820
Полученные проценты		9 982	656
Уплаченные проценты по кредитам и займам	25, 31	(75 561)	(33 381)
Уплаченные проценты по договорам аренды	25	(329 258)	(197 495)
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности		214 824	163 600
Инвестиционная деятельность			
Платежи по созданию неотделимых улучшений		(282 869)	(42 548)
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности		(282 869)	(42 548)
Финансовая деятельность			
Поступление по кредитам и займам	25	308 386	214 114
Погашение по кредитам и займам	25	(213 634)	(79 000)
Взнос в уставный капитал	21, 25	2	-
Взнос в добавочный капитал	21, 25	82 500	-
Погашение обязательств по договорам аренды	25, 31	(165 019)	(176 856)
Чистые денежные потоки полученные от/(использованные в) финансовой деятельности		12 235	(41 742)
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(55 810)	79 310
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	20	80 141	831
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	20	24 331	80 141

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год
(в тысячах российских рублей)

1. Общие сведения о Группе и ее деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» (далее - «Общество») было зарегистрировано в соответствии с законодательством Российской Федерации 08 сентября 2020 года. До 05 июля 2024 года предыдущее название Общества - Общество с ограниченной ответственностью «АПОЛЛАКС СПЭЙС».

Общество зарегистрировано и находится по адресу: 127051, г. Москва, б-р Цветной, д. 30 стр. 1, эт./помещ. /ком. 1/1/8.

ООО «А СПЭЙС» и его дочерняя организация ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН» (далее совместно - «Группа») являются динамично развивающейся Группой в сфере предоставления в субаренду офисных помещений полного цикла в Российской Федерации. Группа специализируется на офисных помещениях класса А, В+ и В.

Общество владеет 100% долей в ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН» (до 19 ноября 2024 года - ООО «АПОЛЛАКС КОНСТРАКШН»), специализирующейся на строительных работах, связанных с отделкой офисных помещений.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 01 января 2023 года доли участия в Обществе были распределены следующим образом:

	Страна регистрации	Доля участия, %		
		На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	01 января 2023 года
АО «МЕРА НЕДВИЖИМОСТИ»	Российская Федерация	72,25	-	-
Седов Сергей Александрович	н/п	15	-	-
Гуськов Иван Владимирович	н/п	12,75	15	15
КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АПОЛЛАКС ГРУП ЛТД *	Республика Сейшелы / Республика Кипр	-	75	75
ООО «ПАРСЕЛЛ»	Российская Федерация	-	10	10

* До 13 апреля 2023 года компания с ограниченной ответственностью АПОЛЛАКС ГРУП ЛТД была зарегистрирована на территории Республики Кипр.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 1 января 2023 года у Группы отсутствует конечная контролирующая сторона.

Среднесписочная численность персонала Группы за 2024 и 2023 годы составила 27 человек и 9 человек, соответственно.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на деятельность Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи определенные особенности.

В 2024 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта в 2022-2024 годах, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям Российской Федерации и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Российскую Федерацию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках.

В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России (далее также – «ЦБ РФ») во втором полугодии 2023 года повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%, а в октябре 2024 года до 21%.

С учетом информации, доступной на дату выпуска данной консолидированной финансовой отчетности, оценить последующее влияние названных событий на экономику Российской Федерации в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Группа внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на ее деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

3. Основа для подготовки консолидированной финансовой отчетности

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации Совета по Международным стандартам финансовой отчетности, и полностью им соответствует.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2024 года, является первой финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии с МСФО. В Примечании 9 приведена информация о переходе Группы на МСФО.

Консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости.

Группа ведет учет и предоставляют финансовую отчетность в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета и налогообложения, а также на основе практики, применяемой в соответствующих юрисдикциях. Представленная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе первичных данных бухгалтерского учета отдельных организаций, входящих в Группу.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (руб.) и все значения округлены до ближайшей тысячи (тыс.) рублей, если не указано иное.

4. Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в российских рублях, которые также являются функциональной валютой Общества и ее дочерней организации.

Операции, проводимые Группой в валюте, не являющейся валютой основной экономической среды, в которой они ведут свою деятельность (их функциональной валютой), отражаются по курсам на дату проведения операций. Валютные монетарные активы и обязательства переводятся по курсам, существующим на дату отчетности.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете непогашенных монетарных активов и обязательств, немедленно признаются в прибыли или убытке.

В таблице ниже приводятся курсы рубля по отношению к доллару США и Китайского юаня, установленные Банком России:

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

Дата	Доллар США	Китайский юань
31 декабря 2024 года	101,6797	13,4272
31 декабря 2023 года	89,6883	12,5762
01 января 2023 года	70,3375	9,8949

5. Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

6. Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 7 «Основные аспекты учетной политики» в части учета активов в форме права пользования, отраженных по справедливой стоимости;
- Примечание 7 «Основные аспекты учетной политики» в части определения ставки дисконтирования по договорам аренды.

Основные показатели в консолидированной финансовой отчетности, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлены в следующих примечаниях:

- Примечание 18 «Инвестиционная недвижимость»: ключевым допущением является ожидаемый денежный поток от сдачи недвижимости в аренду на протяжении всего срока аренды;
- Примечание 24 «Обязательства по договорам аренды»: ключевым допущением является ставка дисконтирования, используемая на дату начала договоров аренды.

7. Основные аспекты учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности. Положения учетной политики являются единообразными для всей Группы.

(а) Основа консолидации

Дочерними являются организации, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних организаций отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его утраты.

(b) Выручка

Выручка по договорам аренды

Арендный доход признается линейным методом на протяжении срока действия договора аренды. Корректировка выручки по договорам аренды признается с момента подписания дополнительного соглашения с арендатором актива.

Выручка от оказания прочих услуг арендаторам

Прочая выручка, не связанная с предоставлением помещений в аренду, признается, когда (или по мере того, как) Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т.е. актива) покупателю.

(c) Финансовые расходы

Финансовые расходы включают в себя проценты и прочие затраты, понесенные в связи с привлечением заемных средств. Финансовые расходы признаются в составе консолидированного отчета о прибыли или убытке по мере их начисления с использованием метода эффективной процентной ставки.

(d) Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают суммы текущего и отложенного налога.

Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и корректируется с учетом вероятности того, что предполагаемая налогооблагаемая прибыль будет достаточной для полного или частичного возмещения актива.

(e) Инвестиционная недвижимость

Группа классифицирует активы в форме права пользования в качестве инвестиционной недвижимости. Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором;
- оценку затрат, которые будут понесены арендатором при возврате базового актива

После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Прибыли или убытки, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, включая соответствующий налоговый эффект.

Прибыли или убытки, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, включая соответствующий налоговый эффект. Справедливая стоимость определяется на регулярной основе аккредитованным внешним независимым оценщиком, имеющим соответствующую квалификацию.

(f) Аренда

Все договоры аренды учитываются путем признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде, за исключением:

- аренды активов с низкой стоимостью; и
- аренды, продолжительностью 12 месяцев и менее

Признание обязательств по договорам аренды

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки дополнительных привлеченных заемных средств.

Группа определяет ставку привлечения заемных средств на дату начала аренды путем анализа собственного кредитного рейтинга, значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на аналогичный срок аренды, а также ожидаемой премии за риск.

(g) Финансовые инструменты

Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают в себя займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, депозиты сроком размещения более 3 месяцев, денежные средства и их эквиваленты. Группа классифицировала свои финансовые активы в качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства

Группа классифицирует финансовые обязательства как оцениваемые по амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают в себя полученные кредиты и займы с фиксированной и плавающей ставкой, а также торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Обесценение финансовых активов

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (далее - «ОКУ») по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более, чем на 360 дней.

(h) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты.

8. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Ряд поправок к существующим стандартам, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

- «Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»), вступает в силу 1 января 2025 года;
- «Классификация и оценка финансовых инструментов» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу 1 января 2026 года;
- «Презентация и раскрытие финансовой отчетности» (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации» (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11» (вступают в силу с 1 января 2026 года)

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на отчетность компании после вступления их в силу.

9. Первое применение

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, является первой консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной согласно МСФО. За предыдущие отчетные периоды Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность, в соответствии с МСФО, а готовила бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Соответственно, Группа подготовила консолидированную финансовую отчетность, в соответствии с требованиями МСФО по состоянию на 31 декабря 2024 года, совместно со сравнительной информацией по состоянию на 31 декабря 2023 года и за год по указанную дату, как описано в учетной политике выше. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, соответствующей МСФО вступительный консолидированный отчет о финансовом положении Группы, был подготовлен на 1 января 2023 года, дату перехода Группы на МСФО.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности» освобождает Группу, впервые применяющую МСФО, от ретроспективного применения некоторых МСФО. В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа не применяла каких-либо освобождений.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

Сверка капитала на дату перехода на МСФО

В соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, Группа не готовит консолидированную финансовую отчетность. В связи с этим, основные разницы, возникшие в момент перехода от правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности к консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО представлены ниже:

- Признание долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности по амортизированной стоимости с применением эффективной ставки процента;
- Консолидация дочерней организации ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН»

Иные значительные корректировки между данными бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и международными стандартами финансовой отчетности отсутствуют.

10. Операционные сегменты

Операционные сегменты определяются как компоненты Группы, по которым доступна отдельная финансовая отчетность и которые на регулярной основе оцениваются при принятии управленческих решений и оценке результатов деятельности. Руководство определило, что у Группы есть только один операционный сегмент - предоставление в аренду на территории г. Москвы инвестиционной недвижимости.

Группа не готовит отдельных управленческих отчетов для Руководства. Анализ результатов деятельности производится на основании консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

Информация о величине выручки и финансовый результат раскрыты в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, а величина активов раскрыта в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

11. Выручка

Группа получает выручку от предоставления офисных площадей в субаренду, выручку от прочих услуг, оказанных арендаторам. Так же, в 2024 году, в состав выручки были включены доходы от проведения капитального ремонта по договору с арендодателем. Разбивка выручки по ее видам представлена ниже:

	2024 год	2023 год
Выручка от сдачи в субаренду офисных помещений	753 844	462 923
Выручка от сдачи субаренды парковочных мест и организации парковки	20 570	8 139
Выручка от оказания услуг сервисного/эксплуатационного обслуживания	9 497	7 842
Итого выручка:	783 911	478 904

Ниже представлена информация в отношении порядка выполнения обязанностей к исполнению:

	2024 год	2023 год
В течение периода времени	774 414	471 062
В определенный момент времени	9 497	7 842
Итого выручка:	783 911	478 904

За 2024 год существует один покупатель, выручка по которому равна или превышает 10% от консолидированной выручки Группы (за 2023 год: отсутствуют).

Величина обязательств по договорам представлена в основном предоплатой по договорам аренды.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

Величина обязательств по договорам по состоянию на 31 декабря 2023 года, включенная в состав выручки за 2024 год составила 59 265 тыс. руб. (по состоянию на 01 января 2023 года и включенная в состав выручки за 2023 год: 46 759 тыс. руб.).

12. Себестоимость

	2024 год	2023 год
Эксплуатационные расходы	28 346	17 937
Коммунальные расходы	27 462	16 920
Заработная плата	20 218	19 010
Расходы по аренде	18 613	13 386
Сырье и материалы	11 157	8 616
Страховые взносы	4 144	3 600
Расходы на ремонт	3 356	27
Амортизация НМА	819	819
Прочие расходы	4 267	2
Итого себестоимость:	118 382	80 317

13. Коммерческие расходы

	2024 год	2023 год
Расходы на привлечение арендаторов	73 043	27 522
Заработная плата	10 108	-
Рекламные расходы	5 886	446
Услуги сторонних организаций	5 242	-
Страховые взносы	1 640	-
Прочие расходы	229	8
Итого коммерческие расходы:	96 148	27 976

14. Административные расходы

	2024 год	2023 год
Заработная плата	28 804	11 559
Консультационные, юридические услуги и аудит	9 691	10 690
Услуги управления	9 440	5 333
Услуги сторонних организаций	6 644	6 073
Страховые взносы	4 633	2 224
Транспортные услуги	3 862	409
Материалы	1 667	-
Расходы по аренде	35	-
Прочие расходы	7 302	4 431
Итого административные расходы:	72 078	40 719

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

15. Прочие операционные доходы и расходы		2024 год	2023 год
Прочие операционные доходы			
Прибыль от строительных работ для внешних контрагентов		35 183	-
Компенсация от арендодателя за досрочное расторжение договора аренды		17 239	17 301
Списание не востребовавшейся кредиторской задолженности		3 935	15
Штрафы, пени, неустойки		-	1 590
Прочие доходы		345	9
Итого прочие операционные доходы:		56 702	18 915
Прочие операционные расходы			
Штрафы, пени, неустойки		(2 292)	-
Убыток от досрочного расторжения договора аренды		-	(115 394)
Прочие расходы		(5 041)	(5 600)
Итого прочие операционные расходы:		(7 333)	(120 994)
Итого прочие операционные доходы и расходы, нетто:		49 369	(102 079)

16. Финансовые доходы и расходы		Прим.	2024 год	2023 год
Финансовые доходы				
Эффект от признания финансовых обязательств по амортизационной стоимости	26		102 294	60 195
Процентные доходы на остаток денежных средств и по краткосрочным депозитам			9 982	656
Процентные доходы от признания финансовых активов по амортизированной стоимости			5 974	1 482
Итого финансовые доходы:			118 250	62 333
Финансовые расходы				
Процентные расходы по договорам аренды			(435 118)	(230 154)
Процентные расходы по кредитам и займам			(43 559)	(34 081)
Процентные расходы по облигационным займам			(32 002)	-
Процентные расходы от признания финансовых обязательств по амортизированной стоимости			(27 157)	-
Эффект от признания финансовых активов по амортизированной стоимости	19		(25 301)	(47 772)
Восстановление ранее признанного дохода по финансовым обязательствам в связи с досрочным расторжением договора аренды с арендаторами			(16 628)	(13 670)
Итого финансовые расходы:			(579 765)	(325 677)
Итого финансовые доходы и расходы, нетто:			(461 515)	(263 344)

Процентные доходы и расходы, возникшие от признания финансовых активов и обязательств по амортизированной стоимости, относятся к долгосрочным страховым депозитам, полученным и выданным Группой в качестве обеспечительных платежей. В соответствии с условиями договоров аренды данные депозиты должны быть возвращены деньгами.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

17. Расход по налогу на прибыль

(а) Текущий налог на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских организаций.

12 июля 2024 года был подписан Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Среди прочих изменений данный закон предусматривает повышение ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25%. Так, налог на прибыль за 2024 год подлежит уплате в бюджет по ставке 20%, а начиная с 2025 года – по новой ставке 25%. Закон вступил в силу с 01 января 2025 года.

	2024 год	2023 год
Текущий налог на прибыль	29	-
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и восстановлением временных разниц	197 945	76 547
Отложенный налог на прибыль, связанный с изменением налоговой ставки с 01 января 2025 года	81 814	-
Итого расход по налогу на прибыль:	279 788	76 547

(b) Сверка эффективной ставки налога

	2024 год		2023 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 013 538	100	347 162	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Группы	202 708	20	69 432	20
Налоговый эффект от необлагаемых доходов и невычитаемых расходов	(4 734)	(0,47)	7 115	2,05
Расход от изменения ставки налога на прибыль с 01 января 2025 года	81 814	-	-	-
Итого расход по налогу на прибыль:	279 788		76 547	

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям финансовой отчетности:

	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	27	-	(1 356 523)	(711 909)	(1 356 496)	(711 909)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	19 959	12 102	-	-	19 959	12 102
Кредиторская задолженность	1 348	517	(35 171)	(16 435)	(33 823)	(15 918)
Обязательства по аренде	815 869	529 404	-	-	815 869	529 404
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	159 782	71 541	-	-	159 782	71 541
Прочие статьи	849	679	-	-	849	679
Налоговые активы / (обязательства):	997 834	614 243	(1 391 694)	(728 344)	(393 860)	(114 101)
Зачет налога	(997 834)	(614 243)	997 834	614 243	-	-
Чистые налоговые активы						
обязательства:	-	-	(393 860)	(114 101)	(393 860)	(114 101)

	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Инвестиционная недвижимость	-	-	(711 909)	(375 160)	(711 909)	(375 160)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	12 102	2 844	-	-	12 102	2 844
Кредиторская задолженность	517	155	(16 435)	(7 130)	(15 918)	(6 975)
Обязательства по аренде	529 404	295 264	-	-	529 404	295 264
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	71 541	45 794	-	-	71 541	45 794
Прочие статьи	679	679	-	-	679	679
Налоговые активы / (обязательства):	614 243	344 736	(728 344)	(382 290)	(114 101)	(37 554)
Зачет налога	(614 243)	(344 736)	614 243	344 736	-	-
Чистые налоговые обязательства:	-	-	(114 101)	(37 554)	(114 101)	(37 554)

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(d) Движение отложенного налога

	На 31 декабря 2023 года	Признано в составе прибыли или убытка	На 31 декабря 2024 года
Инвестиционная недвижимость	(711 909)	(644 587)	(1 356 496)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	12 102	7 857	19 959
Кредиторская задолженность	(15 918)	(17 905)	(33 823)
Обязательства по аренде	529 404	286 465	815 869
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	71 541	88 241	159 782
Прочие статьи	679	170	849
Итого чистые налоговые обязательства:	(114 101)	(279 759)	(393 860)

	На 01 января 2023 года	Признано в составе прибыли или убытка	На 31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	(375 160)	(336 749)	(711 909)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	2 844	9 258	12 102
Кредиторская задолженность	(6 975)	(8 943)	(15 918)
Обязательства по аренде	295 264	234 140	529 404
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	45 794	25 747	71 541
Прочие статьи	679	-	679
Итого чистые налоговые обязательства:	(37 554)	(76 547)	(114 101)

18. Инвестиционная недвижимость

Группа арендует офисные помещения класса А и В, расположенные на территории города Москвы и классифицирует данные активы в форме права пользования в качестве инвестиционной недвижимости.

Расчет справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 01 декабря 2023 года был выполнен независимым оценщиком CORE.XP, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией.

Ниже представлена основная информация в отношении движения инвестиционной недвижимости за период, а также ее остатков на каждую из отчетных дат.

(a) Движение инвестиционной недвижимости

	Офисные центры	Затраты на ремонт по не введенной в эксплуатацию инвестиционной недвижимости	Авансы под ремонт инвестиционной недвижимости	Итого
По состоянию на 01 января 2023 года:	1 752 273	133 454	109 424	1 995 151
Поступление	1 333 473	109 659	3 182	1 446 314
Переоценка инвестиционной недвижимости	387 330	-	-	387 330
Ввод в эксплуатацию	300 626	(197 701)	(102 925)	-
Модификация	24 134	1	-	24 135
Выбытие	(240 613)	(34 587)	-	(275 200)
По состоянию на 31 декабря 2023 года:	3 557 223	10 826	9 681	3 577 730
Поступление	730 826	212 043	43 779	986 648
Переоценка инвестиционной недвижимости	923 195	-	-	923 195
Ввод в эксплуатацию	66 458	(63 459)	(2 999)	-
Выбытие	-	-	(6 499)	(6 499)
На 31 декабря 2024 года	5 277 702	159 410	43 962	5 481 074

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(b) Информация по объектам инвестиционный недвижимости на конец года

В таблице ниже представлена информация относительно объектов инвестиционной недвижимости, находящихся в аренде у Группы:

Наименование объекта	Метод оценки	Местоположение объекта	Справедливая стоимость		
			На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Никольская	Доходный метод	Ветошный переулок, дом 13	1 671 184	1 541 118	-
Останкино	Доходный метод	Огородный пр-д, дом 16/1, стр.4	654 630	-	-
Бригантина	Доходный метод	Новолесная ул., дом 2	518 264	520 219	554 028
Новослободская	Доходный метод	Новослободская ул, дом 16	516 969	-	-
Новосушевский	Доходный метод	Сушевский вал, 18	499 663	418 876	466 763
Технопарк	Доходный метод	Андропова пр-кт, дом 10	496 521	-	-
Федерация	Доходный метод	Пресненская наб, 12	464 664	441 912	435 376
Империя	Доходный метод	Пресненская наб, 6с2	353 303	358 951	-
Цветной	Доходный метод	Цветной бульвар, дом 30, стр. 1	300 675	288 290	264 779
Федерация (склад)	Доходный метод	Пресненская наб, 13	5 201	8 364	
Тульская	Доходный метод	Холодильный пер., дом 3, корпус 1, строение 3	-	-	274 205
Итого инвестиционная недвижимость:			5 481 074	3 577 730	1 995 151

Срок действия договоров аренды объектов инвестиционной недвижимости варьируется от 2028 года до 2033 года.

Информация в отношении величины арендных доходов, возникших от инвестиционной недвижимости, раскрыта в Примечании 11 «Выручка».

Себестоимость, отраженная в составе консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, является прямым операционным расходом, относящимся к инвестиционной недвижимости.

19. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Обеспечительный платеж арендодателям	46 877	22 932	14 025
Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками	11 351	8 681	673
Задолженность по прочим налогам	2 598	2 848	192
Прочая дебиторская задолженность	838	958	126
Резерв по сомнительным долгам	(161)	(130)	-
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность:	61 503	35 289	15 016
Долгосрочная дебиторская задолженность:	46 877	22 932	14 025
Краткосрочная дебиторская задолженность:	14 626	12 357	991
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность:	61 503	35 289	15 016

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

Долгосрочная дебиторская задолженность представлена обеспечительными платежами по договорам аренды инвестиционной недвижимости. В соответствии с договорными условиями, по окончании договоров аренды данные обеспечительные платежи будут возвращены Группе.

На 31 декабря 2024 года величина оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности составила 161 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 130 тыс. руб., на 01 января 2023 года: ноль тыс. руб.).

20. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Остатки денежных средств в кассе	21	21	21
Расчетные счета	960	1 020	810
Депозиты со сроком до трех месяцев	23 350	79 100	-
Итого денежные средства и их эквиваленты:	24 331	80 141	831

По состоянию на 31 декабря 2024 года величина оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств и их эквивалентов незначительна и не была признана в консолидированной финансовой отчетности (31 декабря 2023 года: незначительна, на 01 января 2023 года: незначительна).

21. Собственный капитал

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Организации состоит из номинальной стоимости долей участников и составляет 1 000 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2024 года, 10 тыс. руб. 31 декабря 2023 года и 10 тыс. руб. на 01 января 2023 года.

В 2024 году Организация произвела увеличение уставного капитала до величины 1 000 тыс. руб. за счет нераспределенной прибыли в сумме 988 тыс. руб. и 2 тыс. руб. за счет взноса в уставный капитал денежными средствами.

По состоянию на каждую из отчетных дат уставный капитал Организации был полностью оплачен.

(b) Добавочный капитал

Добавочный капитал был сформирован путем внесения денежных средств участниками Организации.

В 2024 году участниками были внесены денежные средства в размере 82 500 тыс. руб. в добавочный капитал.

22. Управление капиталом

Под капиталом Группы понимается собственный капитал, состоящий из уставного капитала, добавочного капитала и нераспределенной прибыли и заемный капитал, состоящий из кредитов и займов, но включающий в себя обязательства по договорам аренды. Основная деятельность Группы связана со сдачей гибких офисов в субаренду на базе площадок, арендованных Группой на длительный срок. В связи с этим, в состав заемного капитала Группа не включает обязательства по аренде, т.к. данные обязательства с точки зрения деятельности Группы являются частью оборотного капитала, на основании которого Группа генерирует денежный поток от операционной деятельности на постоянной основе.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

В рамках управления капиталом, Группа ориентируется в первую очередь на денежные поступления, возникающие от арендуемых площадок и их достаточность для покрытия операционных расходов, возникающих от сдачи офисов в аренду, в том числе платежей по договорам аренды. Группа ориентируется на целевые показатели достаточности денежных поступлений в соответствии с выбранной политикой. Денежные поступления должны превышать 30% от величины всех платежей, связанных с арендованными помещениями.

В отношении заемных средств, Группа привлекает долгосрочное заемное финансирование исключительно для финансирования капитальных затрат, связанных с доведением новых площадок до состояния, пригодного для последующей сдачи в аренду в соответствии с концепцией гибких офисных помещений. При этом Группа первоначально ориентируется на показатели свободного операционного денежного потока и достаточное покрытие данным потоком суммы обслуживания долговых обязательств, включая процентные платежи и выплату тела долга.

Данная политика управления капиталом позволяет Группе эффективно поддерживать достаточный уровень отдачи от активов с учетом требований кредиторов, инвесторов и действующего законодательства, а также обеспечение доступа к финансам по приемлемой цене путем поддержания высокого кредитного рейтинга, обеспечение финансовой устойчивости и сохранение инвестиционной привлекательности Группы в целом.

23. Кредиты и займы

Кредиты и займы представлены облигационным займом и займам, привлеченным от юридических лиц. Ниже представлена расшифровка обязательств по их видам:

На 31 декабря 2024 года	Срок погашения	Номинальная ставка, %	Остаток основного долга и задолженность по процентам
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>			
Банковские кредиты	2027	Не более чем ключевая ставка Банка России + 5,75%	150 000
Облигационный займ	2026-2027	17-21%	200 000
Займы полученные	2026	Не более чем ключевая ставка Банка России + 7%	13 000
Итого долгосрочные кредиты и займы:			363 000
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>			
Банковские кредиты	2025	Не более чем ключевая ставка Банка России + 5%	50 000
Итого краткосрочные кредиты и займы:			50 000
Итого кредиты и займы:			413 000

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

На 31 декабря 2023 года	Срок погашения	Номинальная ставка, %	Остаток основного долга и задолженность по процентам
<i>Долгосрчные кредиты и займы</i>			
Банковские кредиты	2027	Не более чем ключевая ставка Банка России + 5,75%	91 614
Займы полученные	2026	Не более чем ключевая ставка Банка России + 7%	13 000
Итого долгосрочные кредиты и займы:			104 614
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>			
Займы полученные	2024	17-23% Не более чем ключевая ставка Банка России +	163 635
Банковские кредиты	2024	5%	50 000
Итого краткосрочные кредиты и займы:			213 635
Итого кредиты и займы:			318 249

На 01 января 2023 года	Срок погашения	Номинальная ставка, %	Остаток основного долга и задолженность по процентам
<i>Долгосрчные кредиты и займы</i>			
Займы полученные	2024	17% Не более чем ключевая ставка Банка России +	120 000
Займы полученные	2026	7%	13 000
Итого долгосрочные кредиты и займы:			133 000
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>			
Займы полученные	2023	7%	13 940
Займы полученные	2023	17-23%	35 495
Итого краткосрочные кредиты и займы:			49 435
Итого кредиты и займы:			182 435

Все кредиты и займы полученные выражены в российской валюте (российский рубль).

29 декабря 2023 года, рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило рейтинг кредитоспособности ООО «А СПЭЙС» на уровне ruBB-. В декабре 2024 года рейтинг был повышен до ruBB. Прогноз по рейтингу - стабильный.

11 апреля 2024 года ООО «А СПЭЙС» разместило облигационный займ с амортизацией долга на Московской бирже объемом 200 000 тыс. руб. и номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну облигацию. Полное погашение по облигационному займу будет произведено ООО «А СПЭЙС» 23 сентября 2027 года.

В соответствии с условиями выпуска процентная ставка была определена следующим образом: 1-5 купонная выплата рассчитывается исходя из ставки 21% годовых, 6-17 купонная выплата рассчитывается исходя из ставки 19% годовых, 18-35 купонная выплата рассчитывается исходя из ставки 17% годовых. Частота выплат купонных выплат в течение календарного года - 12 раз.

Амортизация долга начинается с 25 купонного периода и составит 5,55% от номинальной стоимости долга на каждую купонную выплату.

Все полученные займы не имеют обеспечений или залогов за исключением остатков по расчетным счетам, открытым в банке, который предоставил кредит.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа имела ряд финансовых обязательств, возникающих в результате кредитных соглашений с ковенантами, подлежащими тестированию в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая следующие:

- Показатель чистой прибыли к выручке;
- Нетто-величина денежных потоков к процентам по долговым обязательствам;
- Соотношение показателя EBITDA текущего периода к аналогичному периоду прошлого года;
- динамика показателя собственного капитала относительно сравнительного периода.

Большинство из вышеуказанных ковенантов тестируется банками на ежеквартальной основе. В отношении величины кредитов и займов равной 141 614 тыс. руб., на 31 декабря 2024 года и равной 200 000 тыс. руб. на 31 декабря 2023 года, предусматривающих тестирование ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты, Группа оценивает нарушение таких ковенантов как маловероятное.

24. Обязательства по договорам аренды

В рамках своей деятельности, Группа заключила ряд договоров аренды, активы в форме права пользования, по которым отражены в качестве инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности.

Ниже представлена расшифровка обязательств аренды по срокам завершения с привязкой к величине обязательства на 31 декабря:

Год окончания действия договора аренды	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
2028	804 163	939 017	797 867
2029	500 151	233 412	230 793
2030	1 085 576	1 012 167	-
2031	386 750	427 479	427 219
2032	140 485	-	-
2033	294 230	-	-
Итого обязательства по договорам аренды:	3 211 355	2 612 075	1 455 879

Ниже представлена расшифровка обязательств аренды в разрезе ставки дисконтирования, использованной на дату возникновения обязательств с привязкой к соответствующему обязательству на 31 декабря:

Эффективная ставка %	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
10-13,5	1 001 228	1 172 429	1 028 660
17-18	1 472 326	1 439 646	427 219
21-24	737 801	-	-
Итого обязательства по договорам аренды:	3 211 355	2 612 075	1 455 879

В договорах аренды включены пункты об индексации арендного платежа на ежегодной основе. Величина индексации варьируется от 4% до 6% по состоянию на каждую из отчетных дат.

Информация относительно риска ликвидности представлена в Примечании 27.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

25. Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности						
	Краткосрочные кредиты и займы	Долгосрочные кредиты и займы	Обязательства по аренде	Взнос в уставный капитал	Взнос в добавочный капитал	Итого
На 01 января 2024 года	213 635	104 614	2 612 075	-	-	2 930 324
Денежные потоки от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств	50 000	58 386	-	-	-	108 386
Выпуск облигаций	-	200 000	-	-	-	200 000
Вклад в добавочный капитал	-	-	-	-	82 500	82 500
Вклад в уставный капитал	-	-	-	2	-	2
Погашение заемных средств	(213 634)	-	-	-	-	(213 634)
Погашение обязательств по аренде	-	-	(165 019)	-	-	(165 019)
Итого денежные потоки, полученные и использованные в финансовой деятельности	(163 634)	258 386	(165 019)	2	82 500	12 235
Денежные потоки от иных видов деятельности						
Проценты уплаченные	(7 008)	(68 552)	(329 259)	-	-	(404 819)
Итого денежные потоки от иных видов деятельности	(7 008)	(68 552)	(329 259)	-	-	(404 819)
Прочие изменения						
Проценты начисленные	7 009	68 552	435 118	-	-	510 679
Поступление обязательств по аренде	-	-	710 393	-	-	710 393
Взнос в уставный капитал	-	-	-	(990)	-	(990)
Взнос в добавочный капитал	-	-	-	-	(82 500)	(82 500)
Прочие неденежные движения	(2)	-	(51 953)	988	-	(50 967)
Итого прочие изменения	7 007	68 552	1 093 558	(2)	(82 500)	1 086 615
На 31 декабря 2024 года	50 000	363 000	3 211 355	-	-	3 624 355

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

	Краткосрочные кредиты и займы	Долгосрочные кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 01 января 2023 года	49 435	133 000	1 455 879	1 638 314
Денежные потоки от финансовой деятельности				
Привлечение заемных средств	122 500	91 614	-	214 114
Погашение заемных средств	(79 000)	-	-	(79 000)
Погашение обязательств по аренде	-	-	(176 856)	(176 856)
Итого денежные потоки, полученные от и использованные в финансовой деятельности	43 500	91 614	(176 856)	(41 742)
Денежные потоки от иных видов деятельности				
Проценты уплаченные	(8 793)	(24 588)	(197 495)	(230 876)
Итого денежные потоки от иных видов деятельности	(8 793)	(24 588)	(197 495)	(230 876)
Прочие изменения				
Реклассификация	120 000	(120 000)	-	-
Проценты начисленные	9 493	24 588	230 154	264 235
Поступление обязательств по аренде	-	-	1 436 955	1 436 955
Досрочное расторжение договоров аренды	-	-	(159 806)	(159 806)
Модификация договоров аренды	-	-	24 135	24 135
Прочие неденежные движения	-	-	(891)	(891)
Итого прочие изменения	129 493	(95 412)	1 530 547	1 564 628
На 31 декабря 2023 года	213 635	104 614	2 612 075	2 930 324

26. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Финансовые обязательства			
Обеспечительные платежи арендаторов	87 745	92 218	60 054
Торговая кредиторская задолженность	41 773	13 216	5 593
Задолженность перед персоналом	6 192	2 584	774
Прочая дебиторская задолженность	1 038	8 647	-
Итого финансовые обязательства:	136 748	116 665	66 421
Нефинансовые обязательства			
Задолженность по налогам, за исключением налога на прибыль	1 611	1 082	927
Итого нефинансовые обязательства:	1 611	1 082	927
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	87 745	92 218	60 054
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	50 614	25 529	7 294
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность:	138 359	117 747	67 348

27. Управление рисками

В ходе своей деятельности Группа подвержена следующим видам риска:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

(a) Принципы управления рисками

В рамках своей деятельности Группа разработала политики для управления рисками. Основной целью политик является управление рисками, присущими Группе, а также определение максимального лимита для каждого из рисков, применимых для Группы, а также дальнейшее недопущение превышения установленных лимитов.

Соответствующие политики и система управления рисками регулярно анализируются на актуальность и достаточность разработанных механизмов и, при необходимости, пересматриваются в связи с изменением рыночной конъюнктуры и (или) деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением контрагентом по финансовому активу своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью от арендаторов.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. В Примечании 19 «Торговая и прочая дебиторская задолженность» и 20 «Денежные средства и их эквиваленты» приведена максимальная величина кредитного риска.

Кредитоспособность каждого арендатора анализируется в отдельности, как на этапе заключения договора, так и на регулярной основе в последствии. Группа анализирует деловую репутацию, финансовые показатели и национальные рейтинги, при наличии. Все клиенты Группы заключают договоры аренды на условиях предоплаты и гарантийного обеспечения.

Для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения об покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта.

Группа практически не подвержена кредитному риску ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности в связи с наличием обеспечительных депозитов, дающие возможность компенсировать просрочку в оплате задолженности аренде. Также, Группа активно работает с арендаторами, производя, при необходимости ротацию или оплату задолженности до момента полного использования страхового депозита. Таким образом, у Группы практически полностью отсутствует просроченная дебиторская задолженность.

В отношении денежных средств и их эквивалентов на каждую отчетную дату Группа оценила величину ожидаемых кредитных убытков как несущественную.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут трудности при выполнении своих финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в нестабильных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на каждую из отчетных дат. В таблицах представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

На 31 декабря 2024 года	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						5 лет и более
		Итого:	0-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	
Обязательства по аренде	3 211 355	5 206 455	813 046	915 323	977 568	929 574	647 527	923 417
Заемные средства, в т.ч.:	413 000	634 176	136 477	191 341	306 358	-	-	-
Банковские кредиты	200 000	318 089	94 435	40 125	183 529	-	-	-
Займы полученные	213 000	316 087	42 042	151 216	122 829	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	138 359	279 044	50 614	30 069	77 731	32 692	87 938	-
Итого:	3 762 714	6 119 675	1 000 137	1 136 733	1 361 657	962 266	735 465	923 417

На 31 декабря 2023 года	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						5 лет и более
		Итого:	0-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	
Обязательства по аренде	2 612 075	5 735 391	528 936	813 046	915 323	977 568	929 574	1 570 944
Заемные средства, в т.ч.:	318 249	414 052	248 082	22 916	33 175	109 879	-	-
Банковские кредиты	141 614	220 532	70 801	19 926	19 926	109 879	-	-
Займы полученные	176 635	193 520	177 281	2 990	13 249	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	117 747	199 923	25 529	60 279	14 044	38 359	61 712	-
Итого:	3 048 071	6 349 366	802 547	896 241	962 542	1 125 806	991 286	1 570 944

На 01 января 2023 года	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						5 лет и более
		Итого:	0-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	
Обязательства по аренде	1 455 879	2 324 327	225 726	370 568	390 588	410 976	432 307	494 162
Заемные средства, в т.ч.:	182 435	212 396	73 769	123 585	1 885	13 157	-	-
Займы полученные	182 435	212 396	73 769	123 585	1 885	13 157	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	67 348	122 110	7 293	40 604	21 086	-	40 493	12 634
Итого:	1 705 662	2 658 833	306 788	534 757	413 559	424 133	472 800	506 796

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(d) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и изменение арендных ставок окажут негативное влияние на прибыль Группы. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в доступных пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций, вложенных в Группу.

Группа учитывает инвестиционную недвижимость по переоцененной стоимости. Основными влияющими факторами являются уровень загрузки помещений и арендная ставка за метр квадратный. В случае отклонения арендной ставки или загрузки арендных площадей от ожидаемого уровня, стоимость инвестиционной недвижимости будет значительно отличаться от сумм, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

Валютный риск

Группа практически не подвергается валютному риску, т.к. не осуществляет значительных операций по продаже, закупкам и привлечению займов, выраженных в валюте, отличной от ее функциональной валюты.

Процентный риск

Ниже представлена детализация кредитов и займов, полученных в разрезе фиксированной и плавающей ставки по состоянию на каждую из отчетных дат. Обязательства по аренде представлены исключительно фиксированной ставкой и не включены в таблицу ниже.

	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Обязательства, полученные по плавающей ставке	213 000	154 614	13 000
Обязательства, полученные по фиксированной ставке	200 000	163 635	169 435
Итого:	413 000	318 249	182 435

Все обязательства, полученные по плавающей ставке привязаны к ключевой ставке Банка России.

Ниже представлен эффект на прибыль или убыток отчетного периода, а также эффект на собственный капитал в случае изменения плавающей ставки процента.

Эффект на отчет о прибылях и убытках / собственный капитал:	На 31 декабря 2024 года
В случае увеличения ставки на 1% (100 б.п.)	2 130
В случае уменьшения ставки на 2% (200 б.п.)	(4 260)
Эффект на отчет о прибылях и убытках / собственный капитал:	На 31 декабря 2023 года
В случае увеличения ставки на 0% (0 б.п.)	-
В случае уменьшения ставки на 3,5% (350 б.п.)	(5 411)
Эффект на отчет о прибылях и убытках / собственный капитал:	На 01 января 2023 года
В случае увеличения ставки на 1% (100 б.п.)	130
В случае уменьшения ставки на 1% (100 б.п.)	(130)

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

28. Справедливая стоимость активов и обязательств

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- **Уровень 1** - Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- **Уровень 2** - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- **Уровень 3** - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке

Все активы и обязательства в отчетном периоде оценивались на основании источников, указанных в Уровне 3. Отсутствуют переводы между уровнями иерархии по состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и на 01 января 2023 года.

За исключением кредитов и займов полученных и обязательств по аренде справедливая стоимость активов и обязательств примерно равна их справедливой стоимости.

Ниже представлена информация относительно балансовой и справедливой стоимостью кредитов и займов полученных и обязательств по аренде.

	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года		На 01 января 2023 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства по аренде	3 211 355	1 549 554	2 612 075	2 013 183	1 455 879	2 365 792
Кредиты и займы полученные	413 000	383 465	318 249	321 471	182 435	189 113
Итого:	3 624 355	1 933 019	2 930 324	2 334 654	1 638 314	2 554 905

29. Условные активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года и 01 января 2023 года у Группы отсутствует риск возникновения дополнительных обязательств, связанных с исполнением договоров аренды, где Группа выступает в качестве арендатора и арендодателя, и прочими договорами. Руководство Группы считает, что риск оттока денежных средств не выше среднего, и в этой связи не создает и не раскрывает обязательства в отношении условных обязательств.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

30. Операции со связанными сторонами

(а) Операции со связанными сторонами

Как указано в Примечании 1, по состоянию на каждую из отчетных дат у Группы отсутствует конечная контролирующая сторона.

Ниже представлена информация об остатках и оборотах со связанными сторонами на каждую из отчетных дат:

	Остатки по состоянию		
	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 01 января 2023 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	35	14 197	13 724
Кредиты и займы полученные	-	41 008	-
Обязательства по договорам аренды, возникшие по МСФО (IFRS) 16	-	654 159	657 731
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	3 996	-
Итого, чистая позиция:	35	713 360	671 455

	Операции за	
	2024 год	2023 год
Приобретение услуг	9 838	7 058
Проценты по договорам аренды	-	92 202
Проценты по кредитам и займам	1 646	4 147
Прочие расходы	-	2 394
Итого:	11 484	105 801

(b) Выплаты ключевому управленческому персоналу

	2024 год	2023 год
Оплата труда	19 284	10 931
Страховые взносы	3 057	1 870
Итого выплаты ключевому управленческому персоналу:	22 341	12 801

В 2024 году и в 2023 году Группа не создавала резервы под ожидаемые кредитные убытки.

В 2024 году участники Организации внесли в уставный и добавочный капитал денежные средства в размере 82 502 тыс. руб.

31. Скорректированный операционный денежный поток

Скорректированный операционный денежный поток используется руководством Группы при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным. Показатель скорректированного операционного денежного потока рассчитывается путем уменьшения показателя денежного потока от операционной деятельности на величину платежей по договорам аренды и увеличения на сумму платежей сторонним организациям, связанных с привлечением арендаторов и оплатой процентов по кредитам и займам.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2024 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

Показатель «скорректированный операционный денежный поток» не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета данного показателя, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими организациями.

Сверка показателя скорректированного операционного денежного потока:

	2024 год	2023 год
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности	214 824	163 600
Оплата обязательств по договорам аренды	(165 019)	(176 856)
Оплата процентов по кредитам и займам	75 561	33 381
Платежи, связанные с привлечением арендаторов	67 781	28 002
Итого скорректированный операционный денежный поток:	193 147	48 127

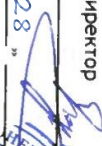
32. События после отчетной даты

После отчетной даты до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности Группа привлекла заемных средств на общую сумму 23 900 тыс. руб., погасила по ранее привлеченным заемным средствам сумму в размере 50 000 тыс. руб.

Также, 21 февраля 2025 года Группа разместила биржевой облигационный займ на общую сумму 150 000 тыс. руб. со сроком погашения 04 августа 2028 года (SIN код: RU000A10AYB6), а также амортизацией долга начиная с 31 купонной выплаты. Ставка купона фиксированная и составляет 31% годовых. Частота выплаты купона - 12 раз в год.

Всего прошито и скреплено печатью
35 лист 08

Юникон АО
Директор


Куряев М.А.
« 28 » августа 20 25

