

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

Консолидированная
финансовая отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

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 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2025 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2025 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 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты 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 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 содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также 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, а также в связи 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 Международным стандартам финансовой отчетности;
- провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимого оценщика, выполнившего оценку по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- привлекли внутренних экспертов в области оценки инвестиционной недвижимости для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости на 31 декабря 2025 года;
- провели анализ допущений, использованных оценщиком для формирования прогнозов арендного дохода и операционных расходов, включенных в модель оценки справедливой стоимости на 31 декабря 2025 года;
- проверили математическую точность моделей, использованных при оценке справедливой стоимости на 31 декабря 2025 года;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 17 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Оценка обязательств по договорам аренды

Оценка обязательств по договорам аренды является ключевым вопросом аудита в связи с существенной величиной, а также в связи с необходимостью применения профессионального суждения со стороны руководства Группы 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 Международным стандартам финансовой отчетности;
- проанализировали подходы Группы 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 23 и 24 к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Важные обстоятельства: процесс реорганизации

Мы обращаем внимание на пункт 1 примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, в котором указано, что ООО «А СПЭЙС» находится в процессе реорганизации в форме преобразования в акционерное общество. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (руководство) 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 от 11.03.2026 № 59-01/2026-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

20 мая 2026 года

Оглавление

Аудиторское заключение независимого аудитора.....	02
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	09
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	12
1. Общие сведения о Группе и ее деятельности	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	13
3. Основа для подготовки консолидированной финансовой отчетности	14
4. Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности.....	14
5. Непрерывность деятельности.....	15
6. Использование расчетных оценок и суждений.....	15
7. Основные аспекты учетной политики.....	15
(a) Основа консолидации.....	15
(b) Выручка	15
(c) Финансовые расходы	16
(d) Налог на прибыль	16
(e) Инвестиционная недвижимость.....	16
(f) Аренда.....	16
(g) Финансовые инструменты.....	17
(h) Денежные средства и их эквиваленты.....	18
8. Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям.....	18
9. Операционные сегменты.....	18
10. Выручка	19

11.	Себестоимость.....	19
12.	Коммерческие расходы.....	19
13.	Административные расходы	20
14.	Прочие операционные доходы и расходы.....	20
15.	Финансовые доходы и расходы	21
16.	Расход по налогу на прибыль	21
(a)	Текущий налог на прибыль	21
(b)	Сверка эффективной ставки налога	22
(c)	Признанные отложенные налоговые активы и обязательства	22
(d)	Движение отложенного налога	22
17.	Инвестиционная недвижимость.....	23
(a)	Движение инвестиционной недвижимости	23
(b)	Информация по объектам инвестиционной недвижимости на конец года	24
18.	Торговая и прочая дебиторская задолженность	24
19.	Денежные средства и их эквиваленты.....	25
20.	Собственный капитал.....	25
(a)	Уставный капитал	25
(b)	Добавочный капитал	25
21.	Управление капиталом.....	25
22.	Кредиты и займы	26
23.	Обязательства по договорам аренды	27
24.	Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности	28
25.	Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	29
26.	Управление рисками	30
(a)	Принципы управления рисками	30
(b)	Кредитный риск	30
(c)	Риск ликвидности	31
(d)	Рыночный риск.....	31

27.	Справедливая стоимость активов и обязательств	32
28.	Условные активы и обязательства	33
29.	Операции со связанными сторонами	33
(a)	Операции со связанными сторонами	33
(b)	Выплаты ключевому управленческому персоналу.....	33
30.	Скорректированный показатель EBITDA	34
31.	События после отчетной даты	34

ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	2025 год	2024 год
Выручка	10	1 564 086	783 911
Себестоимость	11	(228 150)	(118 382)
Валовая прибыль		1 335 936	665 529
Прочие доходы	14	43 739	56 702
Коммерческие расходы	12	(89 542)	(96 148)
Административные расходы	13	(124 505)	(72 078)
Начисление / (восстановление) убытка от обесценения финансовых активов		(1 446)	5 186
Прочие расходы	14	(22 629)	(7 333)
Операционная прибыль до переоценки инвестиционной недвижимости		1 141 553	551 858
Прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости	17	964 009	923 195
Операционная прибыль		2 105 562	1 475 053
Финансовые доходы	15	84 873	118 250
Финансовые расходы	15	(762 271)	(579 765)
Прибыль до налогообложения		1 428 164	1 013 538
Расход по налогу на прибыль	16	(359 820)	(279 788)
Прибыль за год		1 068 344	733 750
Итого прочий совокупный доход за год, за вычетом налога на прибыль		1 068 344	733 750
Приходящийся на:			
- собственников материнской организации		1 068 344	733 750

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску 20 мая 2026 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 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	По состоянию на 31 декабря 2025 года	По состоянию на 31 декабря 2024 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы		1 199	2 017
Основные средства		80	-
Инвестиционная недвижимость	17	7 832 697	5 481 074
Долгосрочная дебиторская задолженность	18	50 268	46 877
Итого внеоборотные активы		7 884 244	5 529 968
Оборотные активы			
Запасы		6 888	2 131
Авансы выданные		27 804	54 054
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	20 387	14 626
Прочие активы		77	165
Денежные средства и их эквиваленты	19	27 105	24 331
Итого оборотные активы		82 261	95 307
Итого активы		7 966 505	5 625 275
Собственный капитал и обязательства			
Собственный капитал			
Уставный капитал	20	1 000	1 000
Добавочный капитал	20	165 500	165 500
Нераспределенная прибыль		2 226 739	1 158 395
Итого собственный капитал		2 393 239	1 324 895
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22, 26 23, 24,	337 500	363 000
Обязательства по договорам аренды	26	3 310 475	2 887 204
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	162 168	87 745
Отложенные налоговые обязательства		753 616	393 860
Итого долгосрочные обязательства		4 563 759	3 731 809
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22, 26 23, 24,	163 000	50 000
Обязательства по договорам аренды	26	411 570	324 151
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	79 245	50 614
Обязательства по договорам		355 628	143 777
Задолженность по налогу на прибыль		64	29
Итого краткосрочные обязательства		1 009 507	568 571
Итого обязательства		5 573 266	4 300 380
Итого собственный капитал и обязательства		7 966 505	5 625 275

ООО «А СПЭЙС»
 Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
 за 2025 год
 (в тысячах российских рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
На 01 января 2024 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	20, 24	990	82 500	(988)	82 502
На 01 января 2025		1 000	165 500	1 158 395	1 324 895
Прибыль за год		-	-	1 068 349	1 068 344
Итого совокупный доход за год		-	-	1 068 344	1 068 344
На 31 декабря 2025 года		1 000	165 500	2 226 739	2 393 239

ООО «А СПЭЙС»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	2025 год	2024 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Поступление денежных средств от операционной деятельности			
В том числе:			
От оказания услуг по ремонтным работам, компенсируемый арендодателем		105 718	303 906
От сдачи инвестиционной недвижимости в аренду		1 848 429	971 306
Прочие поступления		19 013	31 613
НДС		52 904	-
		<u>2 026 064</u>	<u>1 306 825</u>
Выплаты денежных средств, использованных в операционной деятельности			
В том числе:			
Поставщикам и подрядчикам		(402 732)	(539 125)
Возврат обеспечительных платежей		(66 106)	-
Связанные с привлечением арендаторов	30	(60 304)	(67 781)
В связи с оплатой труда работников		(124 377)	(77 907)
НДС		-	(4 163)
Прочие платежи		(16 668)	(8 188)
		<u>(670 187)</u>	<u>(697 164)</u>
Чистые денежные потоки от операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		1 355 877	609 661
Полученные проценты		13 091	9 982
Уплаченные проценты по кредитам и займам	24, 30	(144 820)	(75 561)
Уплаченные проценты по договорам аренды	24	(499 171)	(329 258)
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности		724 977	214 824
Инвестиционная деятельность			
Платежи по созданию неотделимых улучшений		(503 780)	(282 869)
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности		(503 780)	(282 869)
Финансовая деятельность			
Поступление по кредитам и займам	24	379 906	308 386
Погашение по кредитам и займам	24	(292 406)	(213 632)
Взнос в уставный капитал	20, 24	-	2
Взнос в добавочный капитал	20, 24	-	82 500
Погашение обязательств по договорам аренды	24, 30	(305 923)	(165 019)
Чистые денежные потоки полученные от/(использованные в) финансовой деятельности		(218 423)	12 237
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 774	(55 808)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	19	24 331	80 141
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	19	27 105	24 333

Примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 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».

23 июня 2025 года общим собранием участников Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» было принято решение о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» в форме преобразования в Акционерное общество «А СПЭЙС», в настоящее время реорганизация не завершена.

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, предоставляющей услуги по аренде сервисных офисов «под ключ» крупному и среднему бизнесу 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 2025 года и 31 декабря 2024 года доли участия в Обществе были распределены следующим образом:

	Страна регистрации	Доля участия, %	
		На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
АО «МЕРА НЕДВИЖИМОСТИ»	Российская Федерация	72,25	72,25
Седов Сергей Александрович	н/п	15	15
Гуськов Иван Владимирович	н/п	12,75	12,75

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Группы отсутствует конечная контролирующая сторона.

Среднесписочная численность персонала Группы за 2025 и 2024 годы составила 38 человек и 27 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 2025 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 2022-2025 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 тысячах российских рублей)

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») в октябре 2024 года повысил ключевую ставку до 21%, а в июне-декабре 2025 года снижал ключевую ставку, доведя ее до показателя 16%.

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.

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:

Дата	Доллар США	Китайский юань
31 декабря 2025 года	78,2267	11,1592
31 декабря 2024 года	101,6797	13,4272

(в тысячах российских рублей)

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 потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлены в следующих примечаниях:

- Примечание 17 «Инвестиционная недвижимость»: ключевым допущением является ожидаемый денежный поток от сдачи недвижимости в аренду на протяжении всего срока аренды;
- Примечание 23 «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.

(a) 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.

(в тысячах российских рублей)

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.

(с) 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.

(е) 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

(в тысячах российских рублей)

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.

(в тысячах российских рублей)

(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

С 1 января 2025 года вступила в силу поправка «Ограничения конвертируемости валют» к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Группа считает, что данная поправка не оказала существенного влияния на отчетность компании.

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

- Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»;
- Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»;
- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:
 - поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
 - поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
 - поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;
 - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
 - поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
 - поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
 - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
 - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
 - поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»;
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»

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

9. 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.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

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.

10. Выручка

Группа получает выручку от предоставления офисных площадей в субаренду, выручку от прочих услуг, оказанных арендаторам. Разбивка выручки по ее видам представлена ниже:

	2025 год	2024 год
Выручка от сдачи в субаренду офисных помещений	1 523 816	753 844
Выручка от сдачи субаренды парковочных мест и организации парковки	15 162	20 570
Выручка от оказания услуг сервисного/эксплуатационного обслуживания	25 108	9 497
Итого выручка:	1 564 086	783 911

Ниже представлена информация в отношении порядка выполнения обязанностей к исполнению:

	2025 год	2024 год
В течение периода времени	1 538 978	774 414
В определенный момент времени	25 108	9 497
Итого выручка:	1 564 086	783 911

За 2025 год существует один покупатель, выручка по которому равна или превышает 10% от консолидированной выручки Группы и составляет 157 814 тыс. руб. (за 2024 год: существует один покупатель).

Величина обязательств по договорам представлена в основном предоплатой по договорам аренды. Величина обязательств по договорам по состоянию на 31 декабря 2024 года, включенная в состав выручки за 2025 год составила 143 777 тыс. руб. (по состоянию на 01 января 2024 года и включенная в состав выручки за 2024 год: 59 265 тыс. руб.).

11. Себестоимость

	2025 год	2024 год
Эксплуатационные расходы	67 578	28 346
Коммунальные расходы	47 857	27 462
Материальные расходы	40 130	11 157
Заработная плата	26 564	20 218
Расходы по аренде	26 672	18 613
Расходы на ремонт	12 478	3 356
Страховые взносы	5 203	4 144
Амортизация нематериальных активов	819	819
Прочие расходы	849	4 267
Итого себестоимость:	228 150	118 382

12. Коммерческие расходы

	2025 год	2024 год
Расходы на привлечение арендаторов	55 041	73 043
Заработная плата	17 221	10 108
Рекламные расходы	14 327	5 886
Страховые взносы	2 839	1 640
Услуги сторонних организаций	-	5 242
Прочие расходы	114	229
Итого коммерческие расходы:	89 542	96 148

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

13. Административные расходы

	2025 год	2024 год
Заработная плата	64 190	28 804
Услуги управления	13 698	9 440
Страховые взносы	11 744	4 633
Услуги сторонних организаций	11 452	6 644
Консультационные, юридические услуги и аудит	8 045	9 691
Транспортные услуги	3 163	3 862
Материалы	2 469	1 667
Расходы по аренде	-	35
Прочие расходы	9 744	7 302
Итого административные расходы:	124 505	72 078

14. Прочие операционные доходы и расходы

	2025 год	2024 год
<i>Прочие операционные доходы</i>		
Компенсация от арендодателя за досрочное расторжение договора аренды	36 444	17 239
Прибыль от продажи материалов	4 174	6
Списание не востребовавшейся кредиторской задолженности	580	3 935
Прибыль от продажи или ликвидации ОС	215	15
Прибыль от строительных работ для внешних контрагентов	-	35 183
Прочие доходы	2 326	324
Итого прочие операционные доходы:	43 739	56 702
<i>Прочие операционные расходы</i>		
Штрафы, пени, неустойки	(10 157)	(2 292)
Прочие расходы	(12 472)	(5 041)
Итого прочие операционные расходы:	(22 629)	(7 333)
Итого прочие операционные доходы и расходы, нетто:	21 110	49 369

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

15. Финансовые доходы и расходы

	Прим.	2025 год	2024 год
<i>Финансовые доходы</i>			
Эффект от признания финансовых обязательств по амортизационной стоимости	25	66 573	102 294
Процентные доходы на остаток денежных средств и по краткосрочным депозитам		13 091	9 982
Процентные доходы от признания финансовых активов по амортизированной стоимости		5 209	5 974
Итого финансовые доходы:		84 873	118 250
<i>Финансовые расходы</i>			
Процентные расходы по договорам аренды		(541 364)	(435 118)
Процентные расходы по кредитам и займам		(49 893)	(43 559)
Процентные расходы по облигационным займам		(94 926)	(32 002)
Процентные расходы от признания финансовых обязательств по амортизированной стоимости		(34 941)	(27 157)
Эффект от признания финансовых активов по амортизированной стоимости	18	(14 606)	(25 301)
Восстановление ранее признанного дохода по финансовым обязательствам в связи с досрочным расторжением договора аренды с арендаторами		(26 541)	(16 628)
Итого финансовые расходы:		(762 271)	(579 765)
Итого финансовые доходы и расходы, нетто:		(677 398)	(461 515)

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 в конце срока действия договора аренды.

16. Расход по налогу на прибыль

(а) Текущий налог на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 25% 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 1 января 2025 года.

	2025 год	2024 год
Текущий налог на прибыль	64	29
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и восстановлением временных разниц	359 756	197 945
Отложенный налог на прибыль, связанный с изменением налоговой ставки с 01 января 2025 года	-	81 814
Итого расход по налогу на прибыль:	359 820	279 788

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(b) Сверка эффективной ставки налога

	2025 год		2024 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 428 164	100	1 013 538	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Группы	357 041	25	202 708	20
Налоговый эффект от необлагаемых доходов и невычитаемых расходов	2 779	0,19	(4 734)	(0,47)
Расход от изменения ставки налога на прибыль с 1 января 2025 года	-	-	81 814	-
Итого расход по налогу на прибыль:	359 820		279 788	

(c) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

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

	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Инвестиционная недвижимость	12	27	(1 942 895)	(1 356 523)	(1 942 883)	(1 356 496)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	22 308	19 959	-	-	22 308	19 959
Кредиторская задолженность	3 193	1 348	(36 444)	(35 171)	(33 251)	(33 823)
Обязательства по аренде	950 119	815 869	-	-	950 119	815 869
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	249 770	159 782	-	-	249 770	159 782
Прочие статьи	3 492	849	(3 171)	-	321	849
Налоговые активы / (обязательства):	1 228 894	997 834	(1 982 510)	(1 391 694)	(753 616)	(393 860)
Зачет налога	(1 228 894)	(997 834)	1 228 894	997 834	-	-
Чистые налоговые активы						
обязательства:	-	-	(753 616)	(393 860)	(753 616)	(393 860)

(d) Движение отложенного налога

	На 31 декабря 2024 года	Признано в составе прибыли или убытка	На 31 декабря 2025 года
Инвестиционная недвижимость	(1 356 496)	(586 387)	(1 942 883)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, и прочие активы	19 959	2 349	22 308
Кредиторская задолженность	(33 823)	572	(33 251)
Обязательства по аренде	815 869	134 250	950 119
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	159 782	89 988	249 770
Прочие статьи	849	(528)	321
Итого чистые налоговые обязательства:	(393 860)	(359 756)	(753 616)

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

	На 01 января 2024 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)

17. 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 2025 года, 31 декабря 2024 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.

(а) 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 2024 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)
По состоянию на 31 декабря 2024 года:	5 277 702	159 410	43 962	5 481 074
Поступление	1 036 211	349 318	2 085	1 387 614
Переоценка инвестиционной недвижимости	964 009	-	-	964 009
Ввод в эксплуатацию	131 270	(131 270)	-	-
По состоянию на 31 декабря 2025 года	7 409 192	377 458	46 047	7 832 697

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

(b) Информация по объектам инвестиционной 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 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Никольская	Доходный метод	Ветошный переулок, дом 13	1 694 609	1 671 184
Останкино	Доходный метод	Огородный пр-д, дом 16/1, стр.4	1 023 498	654 630
Бригантина	Доходный метод	Новолесная ул., дом 2	436 738	518 264
Новослободская	Доходный метод	Новослободская ул, дом 16	1 186 927	516 969
Новосущевский	Доходный метод	Сущевский вал, 18	473 432	499 663
Технопарк	Доходный метод	Андропова пр-кт, дом 10	471 295	496 521
Федерация	Доходный метод	Пресненская наб, 12	426 021	464 664
Империя	Доходный метод	Пресненская наб, 6с2	317 151	353 303
Цветной	Доходный метод	Цветной бульвар, дом 30, стр. 1	282 309	300 675
Федерация (склад)	Доходный метод	Пресненская наб, 13	8 141	5 201
Кузнецкий мост	Доходный метод	Кузнецкий Мост ул, дом 13/9, стр. 1	1 512 576	-
Итого инвестиционная недвижимость:			7 832 697	5 481 074

Срок действия договоров аренды объектов инвестиционной недвижимости варьируется от 2028 года до 2035 года.

Информация в отношении величины арендных доходов, возникших от инвестиционной недвижимости, раскрыта в Примечании 10 «Выручка».

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

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Обеспечительный платеж арендодателям	50 268	46 877
Прочая дебиторская задолженность	12 121	838
Дебиторская задолженность по расчетам с покупателями и заказчиками	7 935	11 351
Задолженность по прочим налогам	1 281	2 598
Резерв по сомнительным долгам	(950)	(161)
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность:	70 655	61 503
Долгосрочная дебиторская задолженность:	50 268	46 877
Краткосрочная дебиторская задолженность:	20 387	14 626
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность:	70 655	61 503

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 2025 года величина оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности составила 950 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 161 тыс. руб.).

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)
(в тысячах российских рублей)

19. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Остатки денежных средств в кассе	21	21
Расчетные счета	184	960
Депозиты со сроком до трех месяцев	26 900	23 350
Итого денежные средства и их эквиваленты:	27 105	24 331

По состоянию на 31 декабря 2025 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 2024 года: незначительна).

20. 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 2025 года и 1 000 тыс. руб. 31 декабря 2024 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 вноса в уставный капитал денежными средствами.

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

(б) 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. В 2025 году изменения добавочного капитала отсутствовали.

21. 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.

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.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

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.

22. 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 2025 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%	137 500
Облигационный заем	2026-2027	17-21%	200 000
Итого долгосрочные кредиты и займы:			337 500
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>			
Займы полученные	2026	Не более чем ключевая ставка Банка России + 7%	13 000
Облигационный заем (колл-оферта по облигациям 15.08.2026) ¹	2028	31%	150 000
Итого краткосрочные кредиты и займы:			163 000
Итого кредиты и займы:			500 500

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 заем	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

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

6 декабря 2024 года, рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило рейтинг кредитоспособности ООО «А СПЭЙС» до уровня ruBB (ранее ruBB-).

¹ колл-оферта – это право эмитента (компании, выпустившей облигацию) досрочно погасить облигационный выпуск в одностороннем порядке.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

4 декабря 2025 года «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности ООО «А Спэйс» на уровне ruBB, изменило прогноз на позитивный.

11 апреля 2024 года ООО «А СПЭЙС» разместило облигационный заем Московской бирже с амортизацией долга 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.

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

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.

21 февраля 2025 года ООО «А СПЭЙС» разместило облигационный заем с амортизацией долга на Московской бирже с амортизацией долга объемом 150 000 тыс. руб. и номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну облигацию. Полное погашение по облигационному займу будет произведено ООО «А СПЭЙС» 4 апреля 2028 года. Также, 15 августа 2026 года по данному облигационному займу предусмотрена колл-оферта, дающая право владельцам облигаций досрочно погасить задолженность.

Амортизация долга начинается с 31 купонного периода и составит 8,33% от номинальной стоимости долга на каждую купонную выплату.

Процентная ставка была определена как 31% на весь срок облигационного займа. Частота выплат купонных выплат в течение календарного года - 12 раз.

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 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 137 500 тыс. руб. на 31 декабря 2025 года и равной 141 614 тыс. руб. на 31 декабря 2024 года, предусматривающих тестирование ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты, Группа оценивает нарушение таких ковенантов как маловероятное.

23. 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.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

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

Год окончания действия договора аренды	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
2028	633 164	804 163
2029	540 435	500 151
2030	1 054 318	1 085 576
2031	161 110	386 750
2032	155 307	140 485
2033	341 460	294 230
2035	836 250	-
Итого обязательства по договорам аренды:	3 722 045	3 211 355

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 2025 года	На 31 декабря 2024 года
10-13,5	787 449	1 001 228
17-18	1 316 041	1 472 326
21-24	1 618 555	737 801
Итого обязательства по договорам аренды:	3 722 045	3 211 355

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. В 2025 году Группа выдала обеспечительные платежи по договорам аренды в размере 23 163 тыс. руб. (2024 год: 36 766 тыс. руб.).

Информация относительно риска ликвидности представлена в Примечании 25.

24. Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	Краткосроч- ные кредиты и займы	Долгосроч- ные кредиты и займы	Обязатель- ства по аренде	Взнос в уставный капитал	Взнос в дополнительный капитал	Итого
На 01 января 2025 года	50 000	363 000	3 211 355	-	-	3 624 355
Денежные потоки от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств	229 906	-	-	-	-	229 906
Выпуск облигаций	-	150 000	-	-	-	150 000
Погашение заемных средств	(279 906)	(12 500)	-	-	-	(292 406)
Погашение обязательств по аренде	-	-	(305 923)	-	-	(305 923)
Итого денежные потоки, полученные и использованные в финансовой деятельности	(50 000)	137 500	(305 923)	-	-	(218 423)
Денежные потоки от иных видов деятельности						
Проценты уплаченные	(27 137)	(117 682)	(499 172)	-	-	(643 991)
Итого денежные потоки от иных видов деятельности	(27 137)	(117 682)	(499 172)	-	-	(643 991)
Прочие изменения						
Реклассификация	163 000	(163 000)	-	-	-	-
Проценты начисленные	27 137	117 682	541 364	-	-	686 183
Поступление обязательств по аренде	-	-	803 449	-	-	803 449
Прочие неденежные движения	-	-	(29 028)	-	-	(29 028)
Итого прочие изменения	190 137	(45 318)	1 315 785	-	-	1 460 604
На 31 декабря 2025 года	163 000	337 500	3 722 045	-	-	4 222 545

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовый отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

	Краткосроч- ные кредиты и займы	Долгосроч- ные кредиты и займы	Обязатель- ства 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
Погашение заемных средств	(213 634)	-	-	2	-	(213 632)
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	-	-	(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

25. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Финансовые обязательства		
Обеспечительные платежи арендаторов	162 168	87 745
Торговая кредиторская задолженность	28 280	41 773
Задолженность перед персоналом	13 568	6 192
Прочая кредиторская задолженность	-	1 038
Итого финансовые обязательства:	204 016	136 748
Нефинансовые обязательства		
Задолженность по налогам, за исключением налога на прибыль	37 397	1 611
Итого нефинансовые обязательства:	37 397	1 611
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	162 168	87 745
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	79 245	50 614
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность:	241 413	138 359

26. 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 2025 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 исключаящие влияние соглашений о зачете.

На 31 декабря 2025 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	3 722 045	6 545 851	997 022	1 151 859	1 114 869	856 988	721 888	1 703 224
Заемные средства, в т.ч.:	500 500	649 157	256 973	392 184	-	-	-	-
Облигации	350 000	438 590	213 812	224 778	-	-	-	-
Банковские кредиты	137 500	197 313	29 906	167 406	-	-	-	-
Займы полученные	13 000	13 254	13 254	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	162 168	447 900	79 152	115 390	173 616	78 770	972	-
Итого:	4 384 713	7 642 907	1 333 147	1 659 433	1 288 485	935 758	722 860	1 703 224

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	-	-	-
Облигации	200 000	297 107	39 052	135 226	122 829	-	-	-
Банковские кредиты	200 000	318 089	94 435	40 125	183 529	-	-	-
Займы полученные	13 000	18 980	2 990	15 990	-	-	-	-
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

(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.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

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 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Обязательства, полученные по плавающей ставке	137 500	213 000
Обязательства, полученные по фиксированной ставке	363 000	200 000
Итого:	500 500	413 000

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 2025 года
В случае увеличения ставки на 1% (100 б.п.)	1 375
В случае уменьшения ставки на 2% (200 б.п.)	(2 750)
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)

27. 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 2025 года и 31 декабря 2024 года.

ООО «А СПЭЙС»
Примечания к консолидированный финансовой отчетности за 2025 год (продолжение)

(в тысячах российских рублей)

За исключением кредитов и займов полученных и обязательств по аренде справедливая стоимость финансовых 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 2025 года		На 31 декабря 2024 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства по аренде	3 722 045	2 061 931	3 211 355	1 549 554
Кредиты и займы полученные	500 500	495 913	413 000	383 465
Итого:	4 222 545	2 557 844	3 624 355	1 933 019

28. Условные активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 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.

29. 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 2025 года	На 31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	35
Итого, чистая позиция:	-	35

	Операции за	
	2025 год	2024 год
Приобретение услуг	2 122	9 838
Проценты по кредитам и займам	-	1 646
Итого:	2 122	11 484

(b) Выплаты ключевому управленческому персоналу

	2025 год	2024 год
Оплата труда	33 727	19 284
Страховые взносы	5 368	3 057
Итого выплаты ключевому управленческому персоналу:	39 095	22 341

В 2025 году и в 2024 году Группа не создавала резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении задолженности по связанным сторонам.

(в тысячах российских рублей)

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

30. Скорректированный показатель EBITDA

Скорректированный показатель EBITDA используется руководством Группы при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным. Скорректированный показатель EBITDA рассчитывается путем уменьшения показателя операционной прибыли до переоценки инвестиционной недвижимости на величину платежей по договорам аренды и увеличения на сумму амортизации, расходов по текущему ремонту и выплаченных обеспечительных платежей по договорам аренды и скорректированный на сумму обесценения финансовых активов.

Показатель «скорректированный показатель EBITDA» 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 скорректированного показателя EBITDA:

	2025 год	2024 год
Операционная прибыль до переоценки инвестиционной недвижимости	1 141 553	551 858
Амортизация нематериальных активов	819	819
Восстановление / (начисление) убытка от обесценения финансовых активов	1 446	(5 186)
Расходы на текущий ремонт в составе себестоимости	12 478	3 356
Уплаченные проценты по договорам аренды	(499 171)	(329 258)
Погашение обязательств по договорам аренды	(305 923)	(165 019)
Обеспечительные платежи по договорам аренды в составе арендных платежей	23 163	36 766
Итого скорректированный показатель EBITDA:	374 365	93 336

31. События после отчетной даты

24 февраля 2026 года были объявлены дивиденды на сумму 170 000 тыс. руб., которые были выплачены 25 февраля 2026 года.

3 марта 2026 года заключен долгосрочный договор аренды с третьим лицом. Адрес помещений в г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.1, общая площадь арендуемых помещений составляет 3542,2 квадратных метра. Срок аренды 10 лет.

В период с 1 января 2026 года по дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группа погасила заемные обязательства на сумму 49 100 тыс. руб.

Всего прошито и скреплено печатью
34 лист 2

Юникон АО
Директор


Кураев М.А.
« 20 » апреля 2020

