

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности
ООО «А СПЭЙС» по итогам деятельности
за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «А СПЭЙС»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «А СПЭЙС» (Организация) (ОГРН 1207700328054), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «А СПЭЙС» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

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 бухгалтерской (финансовой) отчетности нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов 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 действующих федеральных стандартов бухгалтерского учета;
- провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- привлекли внутренних экспертов в области оценки недвижимости для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости на каждую из отчетных дат;
- провели анализ допущений, использованных оценщиками 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 пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Информация об объектах недвижимости раскрыта в пояснении 4.3 к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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 руководством Организации относительно ставки дисконтирования и срока действия договоров аренды.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали учетную политику на предмет соответствия действующих федеральных стандартов бухгалтерского учета;
- проанализировали подходы Организации к определению ставки дисконтирования и сроков действия договоров аренды;
- протестировали на выборочной основе порядок отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности договоров аренды, в том числе срока действия договоров аренды и модели, использованные Организацией, для определения ставки дисконтирования;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Информация об обязательствах по договорам аренды раскрыта в пояснениях 4.18 и 4.19 к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 2 апреля 2024 года.

Прочая информация

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

Наше мнение о бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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.

Ответственность руководства и Совета директоров за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Генеральный директор несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (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 бухгалтерской (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 бухгалтерской (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 Организации;
- 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 Организации 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 бухгалтерской (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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, 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 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, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (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

31 марта 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПО	45501231		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9724021393		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	68.20		
Местонахождение (адрес)	127051, Москва г, б-р Цветной, д. 30, стр. 1, этаж 1, помещ. 1, ком. 8	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ЮНИКОН АО	ИНН	7716021332		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1037739271701		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.2	Нематериальные активы	1110	2 018	2 836	3 655
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
4.3	Инвестиционная недвижимость	1160	5 484 014	3 579 312	1 995 151
4.4	Финансовые вложения	1170	10	10	-
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
4.6	Прочие внеоборотные активы	1190	126 775	83 501	28 245
	Итого по разделу I	1100	5 612 816	3 665 659	2 027 051
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.7	Запасы	1210	790	14 424	-
4.8.	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 801	7 046	485
4.9	Дебиторская задолженность	1230	101 496	59 695	12 275
4.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	1 500
4.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24 256	80 105	831
4.12	Прочие оборотные активы	1260	136	119	100
	Итого по разделу II	1200	132 479	161 389	15 191
	БАЛАНС	1600	5 745 295	3 827 048	2 042 242

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.14	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	165 500	83 000	83 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.15	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 112 801	408 448	137 873
	Итого по разделу III	1300	1 279 301	491 458	220 883
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.16	Заемные средства	1410	363 000	104 614	133 000
4.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	378 649	109 768	33 268
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.18	Прочие обязательства	1450	3 115 504	2 612 902	1 412 524
	Итого по разделу IV	1400	3 857 153	2 827 284	1 578 792
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.16	Заемные средства	1510	50 000	213 634	49 436
4.19	Кредиторская задолженность	1520	552 649	292 088	192 357
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.20	Оценочные обязательства	1540	6 192	2 584	774
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	608 841	508 306	242 567
	БАЛАНС	1700	5 745 295	3 827 048	2 042 242

Руководитель

(подпись)

Гуськов Иван Владимирович

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2024
а)	45501231		
О	9724021393		
Н	68.20		
о			
2			
	12300	16	
С			
1	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
5.1	Выручка	2110	780 233	478 903
5.2	Себестоимость продаж	2120	(152 034)	(77 816)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	628 199	401 087
5.2	Коммерческие расходы	2210	(96 148)	(43 999)
5.2	Управленческие расходы	2220	(69 138)	(37 968)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	462 913	319 120
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.3	Проценты к получению	2320	9 982	656
5.3	Проценты к уплате	2330	(506 292)	(264 235)
5.3	Прочие доходы	2340	1 034 958	424 665
5.3	Прочие расходы	2350	(27 339)	(133 130)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	974 222	347 076
5.4	Налог на прибыль	2410	(268 881)	(76 500)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
5.4	отложенный налог на прибыль	2412	(268 881)	(76 500)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	705 341	270 576

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	705 341	270 576
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Гуськов Иван
Владимирович

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2024
45501231		
9724021393		
68.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	83 000	-	137 873	220 883
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	270 575	270 575
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	270 575	270 575
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	83 000	-	408 448	491 458
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	990	-	82 500	-	704 353	787 843
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	705 341	705 341
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
увеличение добавочного капитала	3317	-	-	82 500	-	-	82 500
увеличение УК	3318	990	-	-	-	(988)	2
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	1 000	-	165 500	-	1 112 801	1 279 301

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	3 953	22 224	-	26 177
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	(50 476)	318 484	-	268 008
исправлением ошибок	3420	267 406	(70 173)	-	197 233
после корректировок	3500	220 883	270 535	-	491 418
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(79 057)	22 224	-	(56 833)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	(50 476)	318 484	-	268 008
исправлением ошибок	3421	267 406	(70 173)	-	197 233
после корректировок	3501	137 873	270 535	-	408 408
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 279 301	491 458	220 883



Руководитель

(подпись)

Гуськов Иван
Владимирович
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
45501231		
9724021393		
68.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 299 785	633 179
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	298 336	22 890
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	971 306	589 378
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	30 143	20 911
Платежи - всего	4120	(758 083)	(281 342)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(543 063)	(119 355)
в связи с оплатой труда работников	4122	(76 144)	(41 573)
процентов по долговым обязательствам	4123	(76 809)	(31 882)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(4 163)	-
прочие платежи	4129	(57 904)	(88 532)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	541 702	351 837
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	9 982	1 500
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1 500
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	9 982	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(347 927)	(42 618)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(347 927)	(42 548)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(60)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(337 945)	(41 118)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	386 703	214 114
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	304 201	214 114
денежных вкладов собственников (участников)	4312	82 502	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(646 309)	(445 560)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(208 000)	(79 000)
прочие платежи	4329	(438 309)	(366 560)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(259 606)	(231 446)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(55 849)	79 273
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	80 105	832
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24 256	80 105
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Гуськов Иван Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«А СПЭЙС»

Российская Федерация, 127051, Москва г, б-р Цветной, д. 30, стр. 1, этаж 1, помещение 1, ком. 8
ИНН/ КПП 9724021393 / 770201001 ОГРН 1207700328054

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности
за 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	4
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
1.3. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА	4
1.4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА, УЧАСТНИКИ	4
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ	5
1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСЛЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА ОБЩЕСТВА.....	5
1.7. УСЛОВИЯ ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ	5
1.8. ВАЛЮТНЫЕ КУРСЫ.....	5
2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ.....	5
2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ	5
2.2. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	6
2.3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	6
2.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....	6
2.5. УЧЕТ АРЕНДЫ	7
2.6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	7
2.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	8
2.8. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ	8
2.9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	8
2.10. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	9
2.13. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ	10
2.14. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ.....	10
2.15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ И РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	10
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	11
2.17. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ.....	11
3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ	11
3.1. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В 2024 ГОДУ И ОШИБКИ, ВЫЯВЛЕННЫЕ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ, НО ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРОШЛЫМ ПЕРИОДАМ.....	11
3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА.....	16
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	16
4.2. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ.....	16
4.3. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	16
4.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	16
4.5. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	17
4.6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	17
4.7. ЗАПАСЫ.....	17
4.8. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ	17
4.9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	17
4.10. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ)	18
4.11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА.....	18
4.12. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ.....	18
4.13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	18
4.14. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ	18
4.15. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)	18
4.16. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	19
4.17. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	20
4.18. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ).....	20
4.19. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ).....	22
4.20. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	22
4.21. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫДАННЫЕ, ГАРАНТИИ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА.....	22
5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	23

5.1.	Доходы по обычным видам деятельности	23
5.2.	Расходы по обычным видам деятельности	23
5.2.1.	Себестоимость продаж.....	23
5.2.2.	Коммерческие расходы.....	23
5.2.3.	Управленческие расходы	24
5.3.	Прочие доходы и расходы.....	24
5.4.	Налог на прибыль.....	25
6.	БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ В СООТВЕТСТВИИ С ФСБУ 25/2018.....	25
7.	СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА, В КОТОРЫХ ОБЩЕСТВО УЧАСТВОВАЛО В 2024 ГОДУ	26
8.	ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	26
8.1.	Информация по прекращаемой деятельности.....	26
8.2.	События после отчетной даты	26
8.3.	Сведения о дочерних и зависимых обществах.....	26
8.4.	Связанные стороны	26
8.5.	Вознаграждение управленческому персоналу	27
8.6.	Условные активы и условные обязательства	27
8.7.	Риски	27
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	29

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «А СПЭЙС» (далее «Общество») за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Числовые показатели приведены в российских рублях, если не указано иное.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» было зарегистрировано 08.09.2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. ОГРН 1207700328054.

До 05 июля 2024 года предыдущее название Общества – ООО «АПОЛЛАКС СПЭЙС».

Юридический и почтовый адрес: 127051, Москва г, б-р Цветной, д. 30, стр. 1, этаж 1, помещение 1, ком. 8

ИНН 9724021393

КПП 770201001

1.2. Основные виды деятельности

Предметом деятельности Общества является сдача в аренду и управление арендованным недвижимым имуществом. На арендованных площадях (далее – площадках) Общество создает сервисные офисы авторского формата - пространство для среднего и крупного бизнеса по авторскому стандарту гибкого офиса с увеличенной площадью функциональных рабочих зон, без капитальных затрат на ремонт и мебель со стороны арендаторов, а также с полным сервисным обслуживанием, включённым в ставку аренды.

1.3. Филиалы и представительства Общества

В своем составе ООО «А СПЭЙС» филиалов и представительств не имеет.

1.4. Уставный капитал Общества, участники

Участники Общества:

Состав участников на 31.12.2024	Доля владения уставным капиталом Общества, %	Номинальная стоимость доли/ части доли (руб.)
Акционерное общество «МЕРА НЕДВИЖИМОСТИ»	72,25	722 500
Седов Сергей Александрович	15	150 000
Гуськов Иван Владимирович	12,75	127 500

06 июля 2024 года Общество с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» произвело увеличение своего уставного капитала с 10 тыс. руб. до 12 тыс. руб.

1 августа 2024 года Общество произвело дополнительное увеличение своего уставного капитала с 12 тыс. руб. до 1 000 тыс. руб.

Состав участников на 31.12.2023	Доля владения уставным капиталом Общества, %	Номинальная стоимость доли/ части доли (руб.)
Хай Тайд Холдингс ЛТД	75	7 500
Гуськов Иван Владимирович	15	1 500
Общество с ограниченной ответственностью «Парселл»	10	1 000

Состав участников на 31.12.2022	Доля владения уставным капиталом Общества, %	Номинальная стоимость доли/ части доли (руб.)
Хай Тайд Холдингс ЛТД	75	7 500
Гуськов Иван Владимирович	25	2 500

По состоянию на 31 декабря 2024, 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 – у Общества отсутствует конечная контролирующая сторона.

1.5. Информация об органах управления

Органами управления Общества является:

1. Общее собрание участников;
2. Совет Директоров

Состав совета директоров на 31.12.2024 и за 2024 год:

- Губанов Никита Олегович
- Емелина Вера Иванова
- Гуськов Иван Владимирович

3. Исполнительный орган - Генеральный директор Гуськов Иван Владимирович

1.6. Информация о численности персонала Общества

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила 27 человек и 18 человек в 2024 и 2023 гг., соответственно. По состоянию на 31.12.2024 численность сотрудников составляет 32 человек.

1.7. Условия ведения деятельности в России

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на деятельность Общества 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 том числе в 2024 году, 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 РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, оценить последующее влияние названных событий на экономику Российской Федерации в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Общество 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.

1.8. Валютные курсы

Официальные курсы иностранных валют, установленные Банком России по состоянию на 31 декабря 2024, 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 представлены в таблице ниже:

Наименование	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2022
1 доллар США	101,6797	89,6883	70,3375
1 евро	106,1028	99,1919	75,6553
1 китайский юань	13,4272	12,5762	98,949

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также в соответствии с действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденных приказами Минфина Российской Федерации, а также учетной политикой Общества.

При формировании настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом применялись принцип непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные (либо в текущую часть долгосрочных) по состоянию на конец отчетного периода.

2.3. Нематериальные активы

Бухгалтерский учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Учет нематериальных активов» (ФСБУ 14/2022), утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 N 86н.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Ниже представлена информация в отношении установленных сроков полезного использования для соответствующих групп нематериальных активов:

Название группы	Срок амортизации, лет
сайты	5-6
программные приложения	5-6

Амортизация нематериальных активов начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете нематериального актива, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

2.4. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности объекты основных средств отражены по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Амортизация по объектам основных средств начисляется линейным способом исходя из установленного срока полезного использования. Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Ниже представлена информация в отношении установленных сроков полезного использования для соответствующих групп основных средств:

Название группы	Срок амортизации, лет
Оборудование	5-7
Мебель	2-7
Офисная техника	2-3

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Проверка на наличие индикаторов обесценения объектов основных средств осуществляется не реже 1 (одного) раза в год. В случае выявления данных индикаторов, Общество проводит тест на обесценение объектов основных средств.

2.5. Учет аренды

Общество ведет бухгалтерский учет договоров аренды в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Объекты, взятые в аренду для дальнейшей сдачи в аренду, классифицируются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в качестве инвестиционной недвижимости. В своей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общество также приняло решение о переоценке права пользования активами по аналогии с инвестиционной недвижимостью.

Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды и объектов с низкой стоимостью.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

Капитальные вложения, осуществляемые в арендованные объекты, после завершения включаются в стоимость активов в форме права пользования.

В отношении учета активов в форме права пользования, сданных в аренду см. раздел 2.6 «Инвестиционная недвижимость».

Обязательство по аренде в зависимости от срока его погашения отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в строке 1450 «Прочие обязательства» в строке 1520 «Кредиторская задолженность».

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе строки 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах по мере их начисления.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по договорам аренды отражаются в следующих строках:

- Погашение обязательства по аренде – в составе финансовых операций;
- Погашение процентов по аренде – в составе текущих операций;
- Погашение обязательства по краткосрочным договорам аренды и договорам с активами с низкой стоимостью – в составе текущих операций.

2.6. Инвестиционная недвижимость

Основные средства и активы в форме права пользования, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, затраты на доведение недвижимости до состояния, необходимого для ее функционирования таким образом, как запланировано руководством Общества.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности инвестиционная недвижимость отражается по переоцененной стоимости с привлечением независимого оценщика. Переоценка производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного периода.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются по строке 2340 «Прочие доходы» или 2350 «Прочие расходы» в зависимости от результатов.

2.7. Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

По договорам займов (выданных) и иным долговым финансовым вложениям, включая ценные бумаги, доход признается полученным и включается в состав строки 2320 «Финансовые доходы» на конец соответствующего отчетного периода.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерском учете при их выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

2.8. Материально-производственные запасы

Учет запасов ведется на основании Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество образует в порядке, установленном Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится ежегодно по состоянию на отчетную дату.

Запасы, которые используются для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие быстро расходуемые принадлежности, которые не соответствуют признакам основного средства), списываются в расходы отчетного периода.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости методом взвешенной оценки.

2.9. Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность его контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее. Суммы возврата указанных средств, оплаченных в предыдущих отчетных периодах, отражаются в Отчете о движении денежных средств по соответствующим строкам. Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) покупка и перепродажа финансовых вложений;
- б) осуществление краткосрочных (до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

2.10. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- по сомнительной задолженности, если от срока ее погашения до даты окончания отчетного периода прошло более года - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности если от срока ее погашения до даты окончания отчетного периода прошло более полугода, но менее года (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы, выявленной на основании инвентаризации задолженности

При расчете резерва могут быть учтены другие обстоятельства: наличие гарантий от покупателя и заказчика, погашение после отчетной даты.

Резервы по сомнительным долгам создаются по итогам инвентаризации дебиторской задолженности, проведенной в конце отчетного периода.

2.11. Учет кредитов и займов

Учет полученных кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 107н.

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора), если их величина является существенной.

2.12. Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по выплате вознаграждения по итогам работы за год;
- по оплате отпусков;
- по судебным разбирательствам;
- другие оценочные обязательства.

Величина оценочного обязательства по выплате вознаграждения по итогам работы за год определяется на основе установленного в Обществе порядка определения величины указанного вознаграждения и признается в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного года.

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец каждого отчетного периода.

Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина прочих оценочных обязательств определяется на основании документально подтвержденного анализа обоснованности обязательства.

2.13. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг, оказания услуг признается по мере оказания услуг и передачи прав контрагентам. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от сдачи в субаренду офисных помещений;
- доходы от сдачи в субаренду прочие (места под торговые аппараты);
- доходы от сдачи в субаренду парковочных мест и организации парковки;
- доходы от оказания услуг сервисного/эксплуатационного обслуживания;
- доходы от перепродажи товаров для арендаторов

К прочим доходам организации относятся:

- Компенсации полученные;
- Доходы от реализации имущества;
- Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к получению;
- Восстановление оценочных обязательств по оплате труда

2.14. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организации» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н. Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся затраты, связанные непосредственно с управлением Обществом. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

2.15. Отложенные налоги и расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском учете отражаются на счетах 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются свернуто.

Общество использует балансовый метод учета временных разниц.

Задолженность перед бюджетом по ежемесячным авансовым платежам по налогу на прибыль не начисляются.

2.16. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год.

2.17. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества, составляющей бухгалтерскую (финансовую) отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»);

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую (финансовую) отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной Общества, составляющей бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

3. Вступительные и сравнительные данные

3.1. Изменение учетной политики Общества в 2024 году и ошибки, выявленные в отчетном периоде, но относящиеся к прошлым периодам

Данные бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г. в части сравнительных данных за 2023 и за 2022 гг. были скорректированы в связи с разработкой Обществом новых способов ведения бухгалтерского учета, которые предполагают повышение качества информации об объектах бухгалтерского учета, а также в связи с ошибками, относящимися к 2023 и 2022 гг. и выявленными при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 г.

Корректировки, связанные с изменением учетной политики компании:

1. Ранее Общество признавало право пользования активом (далее -ППА) в момент его готовности к сдаче в субаренду. Стоимость ППА погашалась посредством амортизации. В соответствии с изменениями в Учетной политике ППА признается на дату передачи площадки в аренду. ППА классифицируются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по переоцененной стоимости по аналогии с в качестве инвестиционной недвижимости. Стоимость инвестиционной недвижимости не погашается. В соответствии с выбранным подходом к ведению бухгалтерского учета, инвестиционная недвижимость отражается по переоцененной стоимости с привлечением независимого оценщика
2. Ранее капитальные вложения, осуществляемые в арендованные площадки, после завершения признавались отдельными объектами основных средств. В соответствии с изменениями в Учетной политике капитальные вложения, осуществляемые в арендованные объекты, после завершения включаются в стоимость активов в форме права пользования.
3. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства решено отражать в бухгалтерской финансовой отчетности свернуто.

Общество ретроспективно внесло данную корректировку учетной политики в свою бухгалтерскую (финансовую) отчетность ретроспективно, изменив сравнительные данные за 2023 и 2022 гг.

Корректировки, связанные с ошибками, выявленными в 2024 году, но относящиеся к сравнительным периодам:

1. Общество ретроспективно скорректировало процентную ставку по договорам аренды, доведя ее до ставки сопоставимой с той, по которой бы Общество привлекло заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.
2. Ранее в стоимость капитальных затрат включались проценты по договорам аренды и проценты по займам (кредитам). В 2024 г. Общество ретроспективно признало процентные расходы в составе финансовых расходов в Отчете о финансовых результатах в момент их возникновения.
3. Ошибки, связанные с классификацией задолженности на долгосрочную и краткосрочную часть в отношении обязательств по аренде.
4. Ранее расходы на брокеридж списывались на расходы в течение срока действия соответствующего договора субаренды. Несписанная часть расходов отражалась по строкам баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» и 1260 «Прочие оборотные активы». Общество ретроспективно списало расходы на брокеридж в момент их возникновения.
5. Учитываемые ранее в составе управленческих расходов эксплуатационные расходы, расходы на мебель и оборудование, стоимостью меньше 100 000 рублей, расходы на продукты арендаторам, решено учитывать в составе себестоимости.
6. Учитываемые ранее в составе управленческих расходы на оплату труда и взносы в зависимости от категорий персонала (технический персонал, сотрудники коммерческого отдела, управленческий персонал) относятся на себестоимость, коммерческие и управленческие расходы. Общество ретроспективно внесло корректировку себестоимости и управленческих расходов.
7. Раскрытие информации в отношении сделок со связанными сторонами (см. Пояснение 8.4).

Таблица 1

**Изменение показателей баланса за 2024
в части данных за 2022 год (тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	1 712 762	(1 712 762)	-
Инвестиционная недвижимость	1160	-	1 995 151	1 995 151
Отложенные налоговые активы	1180	442 301	(442 301)	-
Прочие внеоборотные активы	1190	34 393	(6 148)	28 245
Итого по разделу I	1100	2 193 111	(166 060)	2 027 051
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность	1230	141 495	(129 220)	12 275
Прочие оборотные активы	1260	13 100	(13 000)	100
Итого по разделу II	1200	157 411	(142 220)	15 191
БАЛАНС	1600	2 350 522	(308 280)	2 042 242
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(79 057)	216 930	137 873
Итого по разделу III	1300	3 953	216 930	220 883
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	423 054	(389 786)	33 268
Прочие обязательства	1450	1 397 703	14 821	1 412 524

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Итого по разделу IV	1400	1 953 757	(374 965)	1 578 792
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность	1520	342 602	(150 245)	192 357
Итого по разделу V	1500	392 812	(150 245)	242 567
БАЛАНС	1700	2 350 522	(308 280)	(2 042 242)

Таблица 2

**Изменение показателей баланса за 2024
в части данных за 2023 год (тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	1 978 226	(1 978 226)	-
Инвестиционная недвижимость	1160	-	3 579 312	3 579 312
Отложенные налоговые активы	1180	519 826	(519 826)	-
Прочие внеоборотные активы	1190	55 457	28 044	83 501
Итого по разделу I	1100	2 556 355	1 109 304	3 665 659
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	17 877	(3 453)	14 424
Дебиторская задолженность	1230	125 333	(65 638)	59 695
Прочие оборотные активы	1260	13 218	(13 099)	119
Итого по разделу II	1200	243 579	(82 190)	161 389
БАЛАНС	1600	2 799 934	1 027 114	3 827 048
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(56 833)	465 281	408 448
Итого по разделу III	1300	26 177	465 281	491 458
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	154 614	(50 000)	104 614
Отложенные налоговые обязательства	1420	508 281	(398 513)	109 768
Прочие обязательства	1450	1 492 971	1 119 931	2 612 902
Итого по разделу IV	1400	2 155 866	671 418	2 827 284
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	163 634	50 000	213 634
Кредиторская задолженность	1520	451 673	(159 585)	292 088
Итого по разделу V	1500	617 891	(109 585)	508 306
БАЛАНС	1700	2 799 934	1 027 114	3 827 048

**Изменение показателей отчета о финансовых результатах за 2024
в части данных за 2023 год (тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Себестоимость продаж	2120	(254 331)	176 515	(77 816)
Валовая прибыль (убыток)	2100	224 572	176 515	401 087
Коммерческие расходы	2210	(19 907)	(24 092)	(43 999)
Управленческие расходы	2220	(120 470)	82 502	(37 968)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	84 195	234 925	319 120
Проценты к уплате	2330	(93 794)	(170 441)	(264 235)
Прочие доходы	2340	83 845	340 820	424 665
Прочие расходы	2350	(44 973)	(88 157)	(133 130)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 929	317 147	347 076
Налог на прибыль	2410	(7 705)	(68 795)	(76 500)
отложенный налог на прибыль	2412	(7 705)	(68 795)	(76 500)
Чистая прибыль (убыток)	2400	22 224	248 352	270 576

**Изменение показателей отчета о движении денежных средств за 2024
в части данных за 2023 год (тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления - всего	4110	643 595	(10 416)	633 179
в том числе:				
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	627 900	(605 010)	22 890
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112		589 378	589 378
прочие поступления	4119	15 695	5 216	20 911
Платежи - всего	4120	(229 007)	(52 335)	(281 342)
в том числе:				
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(107 147)	(12 208)	(119 355)
в связи с оплатой труда работников	4122	(48 050)	6 477	(41 573)
процентов по долговым обязательствам	4123	(45 160)	13 278	(31 882)
прочие платежи	4129	(28 650)	(59 882)	(88 532)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	414 588	(62 751)	351 837
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления - всего	4210	2 128	(628)	1 500
в том числе:				
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	628	(628)	-
прочие поступления	4219			
Платежи - всего	4220	(42 558)	(60)	(42 618)
в том числе:				
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		(60)	(60)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(40 430)	(688)	(41 118)
Денежные потоки от финансовых операций				
Платежи - всего	4320	(508 999)	63 439	(445 560)
в том числе:				
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(65 722)	(13 278)	(79 000)
прочие платежи (платежи по АФПП)	4329	(443 277)	76 717	(366 560)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(294 885)	63 439	(231 446)

3.2. Основные показатели деятельности

По состоянию на 31 декабря 2024 года структура баланса характеризуется следующими показателями:

Таблица 5

Итоговые показатели отчётности (тыс.руб.)

Наименование показателей	На начало отчетного года, тыс. руб.	На конец отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Валюта баланса	3 827 048	5 745 295
Уставный капитал	10	1 000
Чистые активы	491 458	1 279 301
Нераспределенная прибыль	408 448	1 112 801
Чистая прибыль за период	270 576	705 341

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Информация по сегментам

У Общества есть только один сегмент – сдача офисных помещений в аренду на территории г. Москвы.

Общество не готовит отдельных управленческих отчетов для Руководства. Анализ результатов деятельности производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация о величине выручки и финансовый результат раскрыты в Отчете о финансовых результатах Общества, а величина активов – раскрыта в Бухгалтерском балансе Общества.

4.2. Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2024 о строке 1110 отражена стоимость нематериальных активов в виде сайтов и приложения на общую сумму 2 018 тыс. руб.

Движение нематериальных активов раскрыто в Приложении №1 к настоящим Пояснениям

4.3. Инвестиционная недвижимость

В составе строки 1160 отражены:

- стоимость прав пользования активами (арендованными площадками -ППА);
- стоимость оборудования и дорогостоящей мебели;
- капитальные вложения, в том числе авансы на капитальный ремонт

Информация о движении инвестиционной недвижимости в части ППА и оборудования представлена в Приложении № 2 к настоящим Пояснениям.

Информация о движении сумм капитальных вложений представлена в Приложении №3 к настоящим Пояснениям.

Информация о движении сумм авансов выданных на проведение капитальных работ представлен в Приложении 4 к настоящим Пояснениям.

Расшифровка строки 1160 показана в таблице 6

Таблица 6

Инвестиционная недвижимость по состоянию на 31 декабря 2024 (тыс. руб.)

Составляющие строки	2024	2023	2022
АФПП	5 201 567	3 517 985	1 708 496
Машины и оборудование	7 630	7 097	6 280
Мебель	71 144	33 906	37 497
Капитальные вложения в ремонты	159 410	10 826	133 454
Авансы, выданные на капитальные работы	44 263	9 498	109 424
ВСЕГО по строке 1160	5 484 014	3 579 312	1 995 151

Итого по строке 1160 по состоянию на 31 декабря 2024 года: 5 484 014 тыс.руб.

Движение арендованных основных средств раскрыто в Приложении №5 к настоящим Пояснениям.

4.4. Финансовые вложения

По строке 1170 отражена балансовая стоимость доли (100%) в Уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС КОНСТРАКШН» (ОГРН 1237700476375) – 10 тыс.руб.

4.5. Отложенные налоговые активы

На 31.12.2024г. «Отложенные налоговые активы» составляют 1 464 875 тыс.руб. Расшифровка отложенных налоговых активов (ОНА) представлена в таблице 7.

Таблица 7

Отложенные налоговые активы по состоянию на 31 декабря 2024 г. (тыс. руб.)

Причины возникновения ОНА	2024		2023	
	Величина разницы	Величина ОНА	Величина разницы	Величина ОНА
ОНА, связанные с арендными обязательствами (ППА)	5 211 476	1 302 869	4 098 705	819 741
ОНА, связанные с налоговыми убытками прошлых лет	642 524	160 631	361 099	72 219
ОНА, связанные с оценочными обязательствами и резервами	5 392	1 348	2 584	517
ОНА, связанные с разницей в учете основных средств	108	27	-	-
Ставка налога на прибыль	25%		20%	
ВСЕГО	5 859 500	1 464 875	4 462 388	892 477
в том числе за счет увеличения ставки по налогу на прибыль		292 975		

Поскольку отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются в бухгалтерской отчетности свернуто, и величина ОНО по состоянию на 31 декабря 2024 года больше величины ОНО, величина разницы отражена в пассиве баланса по строке 1420.

4.6. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2024 г по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Общества составили 126 775 тыс.руб. По данной строке баланса отражены Авансы выданные (Оплаченные депозиты и обеспечительные платежи по долгосрочной аренде) на общую сумму 126 715 тыс.руб. и беспроцентный займ в размере 60 тыс. руб., выданный дочерней компании в 2023 году. На 31 декабря 2023 года по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Общества составили 83 501 тыс. руб.

Движение сумм прочих внеоборотных активов (долгосрочной дебиторской задолженности) показано в Приложении №6 к настоящим Пояснениям.

4.7. Запасы

По статье 1210 отражены материалы, переданные подрядчику 790 тыс.руб. и 14 424 тыс. руб. на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. соответственно;

Движение запасов отражено в Приложении №7 к настоящим Пояснениям.

Резерв под обесценение запасов на 31 декабря 2022 г, 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2024 г. не создавался в силу отсутствия индикаторов снижения их стоимости.

4.8. Налог на добавленную стоимость

По строке баланса 1220 отражена сумма НДС в размере 5 801 тыс.руб. и 7 046 тыс. руб. на 31 декабря 2024 г и на 31 декабря 2023 г соответственно. Суммы НДС, указанные по строке 1220, будут приняты к вычету в последующие налоговые периоды

4.9. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024г. составляет 101 496 тыс.руб. (за вычетом резерва по сомнительным долгам).

По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230) бухгалтерского баланса отражена следующая дебиторская задолженность:

Таблица 8

Дебиторская задолженность (тыс.руб.)

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Задолженность покупателей и заказчиков	1 188	1 634	188
Авансы выданные	99 034	75 520	31 707
Прочие дебиторы	3 255	4 229	337
Резервы по сомнительным долгам	(1 981)	(21 688)	(19 957)
ВСЕГО по строке 1230	101 496	59 695	12 275

Движение сумм дебиторской задолженности показано в Приложении 8 к настоящим Пояснениям.

4.10. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. выданных третьим лицам краткосрочных займов Общество не имело.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. отражена сумма выданного займа в размере 1 500 тыс.руб. займ возвращен в 2023 году.

4.11. Денежные средства

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса Общества представлена в таблице 9.

Таблица 9

Структура денежных средств (тыс.руб.)

Расчетный счет в банке:	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Денежные средства на расчетных счетах	885	984	810
Денежные средства на депозитных счетах (краткосрочные депозиты со сроком возврата менее 3х месяцев)	23 350	79 100	-
Денежные средства в кассе	21	21	21
ВСЕГО по строке 1250:	24 256	80 105	831

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества.

По строке 4119 «Прочие поступления» Отчета о движении денежных средств отражен:

- сумма полученных компенсационных выплат, востребованная по суду дебиторская задолженность – 25 988 тыс. руб.
- платежи по возврату подрядчиками неизрасходованных сумм авансов 4 155 тыс.руб.

По строке 4129 «Прочие платежи» «Отчета о движении денежных средств» отражены:

- платежи по возврату депозитов арендаторам 24 047 тыс. руб.
- обеспечительные платежи арендодателям 17 890 тыс. руб.
- штрафы, неустойки уплаченные 6 288 тыс. руб.
- банковские комиссии 1 289 тыс.руб.
- прочие разовые платежи (в т.ч. возвраты переплат арендаторам и подрядчикам) 8 390 тыс.

4.12. Прочие оборотные активы

Строка 1260 «Прочие оборотные активы» - активы равномерно списываемые в течение срока действия договора, либо в течение срока предполагаемого использования, установленного организацией.

Величина прочих оборотных активов по состоянию на 31 декабря 2024г. – 136 тыс.руб., на 31 декабря 2023 г – 119 тыс. руб.

4.13. Уставный капитал

Уставный капитал Общества (строка 1310) в соответствии с Уставом на 31.12.2024 г. составляет 1 000 тыс. руб. На 31.12.2023 и на 31.12.2022 года составляет 10 тыс. руб.

Увеличение уставного капитала произошла за счет имущества общества.

По состоянию на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2024 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

4.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества (строка 1350) на 31.12.2024 г составляет 165 500 тыс. рублей. Добавочный капитал увеличен в 2024 году в результате взносов учредителей в имущество компании в соответствии со следующими протоколом внеочередного общего собрания участников №3/24 от 12.07.2024 (82 500 тыс.руб.)

Сумма добавочного капитала на 31.12.2023 г и на 31.12.2022 г составляет 83 000 тыс. руб. соответственно.

4.15. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

На 31.12.2024 сумма нераспределённой прибыли составляет 1 112 801 тыс.руб. На 31.12.2023 и на 31.12.2022 г составляет 408 448 тыс. руб. и 137 873 тыс. руб. соответственно.

В 2024 и 2023 гг. дивиденды не распределялись Обществом.

4.16. Заемные средства

Заемные средства на конец 2024, 2023 и 2022 гг. представлены в таблице 10.

По статье «Заемные средства» (строка 1410) бухгалтерского баланса отражены полученные Обществом долгосрочные займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты. По состоянию на 31.12.2024 долгосрочные заемные средства составили 363 000 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2024 по строке 1510 «Краткосрочные обязательства/Заёмные средства» отражена задолженность по основному долгу в размере 50 000 тыс.руб.

Задолженности по процентам по договорам на получение заемных средств (краткосрочным и долгосрочным) нет.

Таблица 10

Расшифровка строк 1410, 1510 баланса Долгосрочные / Краткосрочные заемные средства по состоянию на 31 декабря (тыс.руб.)

Контрагент	Договор, счет, основание	Сумма, тыс. руб.			Срок возврата
		2024	2023	2022	
Долгосрочные заемные средства задолженность по основному долгу					
Размещению эмиссионных ценных бумаг №АС-001Р-01-2024 от 02.04.2024 Ставка: 21% ¹		200 000	-	-	Сентябрь 2027
Договор займа №280122-АС от 28.01.2022 Ставка: 17%			-	120 000	Январь 2024
Договор займа 9-08-21 от 19.08.2021 Ставка: ключевая ставка+7%		13 000	13 000	13 000	Январь 2026
Договор об открытии кредитной линии № 263-2023/Л от 08.11.2023 Ставка: ключевая ставка +5,75%		150 000	91 614	-	Ноябрь 2027
ВСЕГО по строке 1410		363 000	104 614	133 000	
Краткосрочные заемные средства					
задолженность по основному долгу		50 000	208 000	44 500	
Договор займа 9-08-21 от 19.08.2021 Ставка: 7%		-	-	12 000	Январь 2023
Договор займа № 13/12/2021 от 13.10.2021 Ставка: 17%		-	-	14 500	Апрель 2023
Договор займа 150622-АС от 15.06.2022 Ставка: 17%		-	-	10 000	Июнь 2023
Договор займа 20221114-АС от 14.11.2022 Ставка: 23%		-	-	8 000	Февраль 2023
Договор займа №20230609-АС от 09.06.2023 Ставка: 23%		-	3 500	-	Февраль 2024
Договор займа №2023063002-АС от 30.06.2023 Ставка: 23%		-	5 000	-	Февраль 2024
Договор займа №20230814-АС от 14.08.2023 Ставка: 23%		-	10 000	-	Февраль 2024
Договор займа №08112023/1 АС от 03.11.2023 Ставка: 25%		-	7 000	-	Февраль 2024
Договор займа №10112023-АС от 10.10.2023 Ставка: 23%		-	7 500	-	Февраль 2024
Договор займа №2023063001-АС от 30.06.2023 Ставка: 23%		-	5 000	-	Февраль 2024
Договор займа №280122-АС от 28.01.2022 Ставка: 17%		-	120 000	-	Апрель 2024
Договор об открытии кредитной линии 265-2023/Л от 08.11.2023 Ставка: ключевая ставка +5%		-	50 000	-	Январь 2024

¹ Ставки по выпуску:

21% в первый год (до апреля 2025)

19% во второй год (до апреля 2026)

17% в оставшийся срок

Контрагент	Договор, счет, основание	Сумма, тыс. руб.			Срок возврата
		2024	2023	2022	
Договор кредитной линии 265-2023/Л от 08.11.2023 Ставка: ключевая ставка+5%		50 000	-	-	Май 2025
задолженность по %% к погашению в следующем за отчетным году		-	5 634	4 936	
Договор займа № 13/12/2021 от 13.10.2021		-	-	1 940	Февраль 2024
Договор займа №280122-АС от 28.01.2022		-	-	2 628	Февраль 2024
Договор займа №16-08/2021 от 16.08.2021		-	-	93	Февраль 2024
Договор займа 20221114-АС от 14.11.2022		-	2 627	275	Февраль 2024
Договор займа №20230609-АС от 09.06.2023		-	446		Февраль 2024
Договор займа №2023063002-АС от 30.06.2023		-	555		Февраль 2024
Договор займа №20230814-АС от 14.08.2023		-	848		Февраль 2024
Договор займа №08112023/1 АС от 03.11.2023		-	229		Февраль 2024
Договор займа №10112023-АС от 10.10.2023		-	374		Февраль 2024
Договор займа №2023063001-АС от 30.06.2023		-	555		Февраль 2024
ВСЕГО по строке 1510		50 000	213 634	49 436	

Все кредиты и займы были получены Обществом для общих корпоративных целей, в том числе для финансирования расходов по капитальному ремонту на арендованных площадках. Движение заемных средств показано в Приложении 8 к настоящим Пояснениям.

4.17. Отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2024г. «Отложенные налоговые обязательства» составляют 1 843 523 тыс.руб. Отложенные налоговые обязательства (ОНО) возникли в связи с разницей в балансовой стоимости активов в бухгалтерском и налоговом учете.

Таблица 11

Отложенные налоговые обязательства (тыс.руб.)

Причины возникновения ОНО	Величина разницы	Величина ОНО на 31.12.2024	Величина разницы	Величина ОНО на 31.12.2023
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете инвестиционной недвижимости	5 426 096	1 356 524	3 559 540	711 908
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете Процентов по обязательствам по финансовой аренде	1 948 000	487 000	1 451 685	290 337
Ставка налога на прибыль	25%		20%	
ВСЕГО по строке 1420	7 374 096	1 843 524	5 011 225	1 002 245
в том числе за счет увеличения ставки по налогу на прибыль		368 704		

Налоговые активы и налоговые обязательства отражены в отчетности свернуто. По строке 1420 отражена разница между ОНО и ОНА по состоянию на 31.12.2024 – 378 649 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 свернутое отражение отложенных налогов отражено по строке 1420 в сумме 109 768 тыс.руб.

4.18. Прочие обязательства (Долгосрочная кредиторская задолженность)

В составе прочих долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса Общества отражена информация об обязательствах организации, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты. Величина долгосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2024г. составляет 3 115 504 тыс.руб.

На 31.12.2023 года составляет 2 612 902 тыс. руб., из которых обеспечительные платежи составляют 174 394 тыс. руб.

В строку включаются:

- суммы задолженности по финансовой аренде за период «от 01.01.2026 до завершения договора аренды»;
- депозиты (обеспечительные платежи) арендаторов по долгосрочным договорам субаренды.

Величина первоначальной оценки обязательства по аренде определяется как приведенная стоимость будущих арендных платежей (без учета НДС) на дату получения предмета аренды. В качестве ставки дисконтирования используется ставка, по которой Общество обычно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды (п. п. 14, 15 ФСБУ 25/2018).

Таблица 12

Прочие обязательства (долгосрочная кредиторская задолженность), тыс.руб.

Договор	Величина обязательства			Срок	Ставка дисконтирования, %
	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022		
Договор аренды №2201/10 от 01.10.2020	-	-	146 930	Расторгнут	10,0
Договор аренды нежилых помещений № АПС-ИИ/1120 от 22.12.2020	133 364	164 240	170 797	14.01.2029	10,0
Договор аренды нежилых помещений № АПС-СКНИ-237 от 22.12.2020	25 890	31 884	36 539	14.01.2029	10,0
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № 08/2021-ДДА от 26.10.2021	157 578	196 779	228 853	25.10.2028	12,5
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С193-АП/А от 14.12.2021 (20 этаж)	83 353	94 369	107 574	04.05.2030	17,0
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С193-АП/А от 14.12.2021 (4 этаж)	164 653	177 822	184 483	31.03.2031	17,0
Договор аренды № 402-НП от 27.12.2021	231 233	286 057	330 805	26.11.2028	13,5
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С194-АП/А от 16.02.2022	104 042	123 034	110 839	15.03.2029	17,0
Договор аренды нежилых помещений № 502-НП от 03.03.2023	5 503	6 809	-	06.03.2029	12,5
Договор субаренды нежилого помещения от 03.04.2023	261 825	343 157	-	30.04.2028	12,5
Договор аренды нежилого помещения ВЕТ/Р4 от 02.11.2023	995 639	1 014 357	-	02.10.2030	18,0
Договор аренды нежилых помещений № 555-НП от 31.01.2024	141 035	-	-	31.07.2032	21,0
Договор аренды №Н16/2024 от 28.08.2024	288 729	-	-	18.09.2029	23,0
Договор № БПО-04/5-6/092024 от 20.09.2024	294 230	-	-	24.08.2033	24,0
Итого долгосрочных обязательств по аренде	2 887 074	2 438 508	1 316 820	X	X
Депозиты (обеспечительные платежи) арендаторов по долгосрочным договорам субаренды	274 116	209 272	114 846	X	X
НДС, перечисленный в бюджет при получении обеспечительных платежей	(45 686)	(34 878)	(19 142)	X	X
Итого долгосрочных обязательств по обеспечительным платежам арендаторов	228 430	174 394	95 704	X	X
ВСЕГО по строке 1450	3 115 504	2 612 902	1 412 524	X	X

Движение сумм прочих обязательств (долгосрочной кредиторской задолженности) показано в Приложении 8 к настоящим Пояснениям.

4.19. Кредиторская задолженность (Краткосрочная кредиторская задолженность)

На 31.12.2024г. «Кредиторская задолженность» (стр.1520) составляют 552 649 тыс.руб., в том числе задолженность по долгосрочным договорам аренды со сроком погашения в течение 2025 года – 374 024 тыс.руб.

По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520) бухгалтерского баланса отражена следующая кредиторская задолженность:

Таблица 13

Кредиторская задолженность (тыс.руб.)

Наименование	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Кредиторская задолженность по договорам долгосрочной финансовой аренды, подлежащая оплате в течение года	374 024	206 140	130 259
Расчеты с покупателями	143 786	59 265	41 208
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	32 423	16 529	19 962
Расчеты с бюджетом	1 267	1 082	16
Прочие кредиторы	1 149	9 072	912
ВСЕГО по строке 1230	552 649	292 088	192 357

Движение сумм кредиторской задолженности показано в Приложении 8 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. у Общества отсутствует просроченная кредиторская задолженность. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками, которые являются связанными сторонами, раскрыта в разделе 6.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.20. Оценочные обязательства

На 31 декабря 2024г. «Оценочные обязательства» (строка 1540). Оценочные обязательства включают в себя обязательства Общества перед сотрудниками по неиспользованным отпускам и перед бюджетом по налогам с предстоящих выплат за неиспользованные отпуска. Резервы по отпускам составляют 6 192 тыс.руб. Информация по движению оценочных обязательств по годам:

Таблица 14

Наличие и движение краткосрочных оценочных обязательств, (тыс.руб.)

Год	Остаток на начало	Начислено	Погашено	Остаток на конец
2022	375	1 269	870	774
2023	774	3 742	1 932	2 584
2024	2 584	6 770	3 162	6 192

4.21. Обеспечения выданные, гарантии и поручительства

В залоге находятся права по залоговому счету.

Таблица 15
Обеспечения

Обеспечение	Обеспечиваемое обязательство	Сумма обязательства, тыс.руб.	Срок
Договор залога прав по договору залогового счета № 263-2023/ДЗ/1 от 08.11.2023 между ООО А СПЭЙС и ПАО ТКБ Банк	Договор об открытии кредитной линии № 263-2023/Л от 08.11.2023	150 000	08.11.2027
Договор залога прав по договору залогового счета № 263-2023/ДЗ/2 от 15.02.2024 между ООО А СПЭЙС и ПАО ТКБ Банк	Договор об открытии кредитной линии № 263-2023/Л от 08.11.2023	150 000	08.11.2027
Договор залога прав по договору залогового счета № 265-2023/ДЗ/2 от 15.02.2024 между ООО А СПЭЙС и ПАО ТКБ Банк	Договор об открытии кредитной линии № 265-2023/Л от 08.11.2023	50 000	08.11.2027

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Основными видами дохода Общества являются Доходы от сдачи офисных помещений в субаренду. За 2024 выручка от реализации составила 780 233 тыс.руб.

По статье «Выручка» (строка 2110) отчета о финансовых результатах отражена выручка от продажи следующих услуг:

Таблица 16

Выручка от продаж, (тыс. руб.)		
Вид дохода	2024	2023
Выручка от сдачи в субаренду офисных помещений	750 166	469 389
Выручка от сдачи в субаренду парковочных мест и организации парковки	20 570	8 139
Выручка от оказания услуг сервисного/эксплуатационного обслуживания	9 497	1 375
ВСЕГО по строке 2110	780 233	478 903

Незавершенных на отчетную дату договоров нет.

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

5.2.1. Себестоимость продаж

По строке 2120 отражена себестоимость услуг. В 2024 году Себестоимость составила 152 034 тыс. руб.

Состав расходов, отражаемых по строке 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах, представлен в таблице 17.

Таблица 17

Себестоимость продаж				
Наименование показателя	2024		2023	
	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Эксплуатационные расходы (техническое и хозяйственное обслуживание зданий и помещений, охрана имущества, текущий ремонт)	33 312	65,75	22 037	28,32
Коммунальные расходы (электроэнергия, отопление, вода)	28 484	7,72	16 920	21,75
Расходы на мебель, оборудование, продукты для арендаторов	29 398	6,6	6 996	8,99
Заработная плата технического персонала	23 046	6,96	7 347	9,44
Расходы на краткосрочную аренду	18 222	5,35	13 470	17,31
Ремонты	4 285	2,44	-	-
Отчисления от заработной платы	4 144	0,96	2 936	3,77
Прочие	10 543	4,22	8 110	10,42
ВСЕГО по строке 2120	152 034	100	77 816	100

5.2.2. Коммерческие расходы

В 2024 году Коммерческие расходы общества составили 96 148 тыс. руб.

Таблица 18

Коммерческие расходы				
Наименование показателя	2024		2023	
	Сумма, тыс. руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Привлечение клиентов/Брокеридж	73 043	75,97	27 522	62,55
Реклама	11 357	11,81	454	1,03
Заработная плата сотрудников коммерческого отдела	10 108	10,51	14 807	33,66

Наименование показателя	2024		2023	
	Сумма, тыс. руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Отчисления от заработной платы	1 640	1,71	1 216	2,76
ВСЕГО по строке 2210	96 148	100	43 999	100

5.2.3. Управленческие расходы

В 2024 году Управленческие расходы составили 69 138 тыс.руб.

Состав расходов, отражаемой по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах, представлен в таблице 19.

Таблица 19

Управленческие расходы

Наименование показателя	2024		2023	
	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс. руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Зарплата управленческого персонала	31 610	45,72	11 559	30,45
Информационные, консультационные услуги, оценка, аудит	11 834	17,12	11 427	30,10
Услуги по управлению недвижимостью	7 450	10,77	5 333	14,04
Отчисления от заработной платы	5 503	7,96	2 224	5,86
Услуги связи	4 125	5,97	1 955	5,15
Транспортные расходы	3 968	5,74	544	1,43
Хозяйственные расходы	2 769	4	4 245	11,18
Страхование	1 879	2,72	681	1,79
ВСЕГО по строке 2220	69 138	100	37 968	100

5.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы общества имеют следующие составляющие:

Таблица 20

Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	Строка	2024	2023
		Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	2320	9 982	656
Проценты на депозиты и неснижаемый остаток на р/сч		9 982	632
Проценты к получению по займам выданным		-	24
Проценты к уплате, в том числе:	2330	506 292	264 235
Проценты по финансовой аренде		435 118	230 154
Проценты по кредитам		38 112	3 453
Выплаты по облигациям		27 616	-
Проценты по займам к уплате		5 446	30 628
Прочие доходы, в том числе:	2340	1 034 958	424 665
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости		957 251	398 105
Прибыль от выполненных строительных работ		35 088	-
Восстановленные резервы сомнительной задолженности		19 969	-
Компенсации полученные		17 239	17 264
Списание невостребованной кредиторской задолженности		3 935	-
Штрафы, пени и неустойки к получению		955	9 272
Доходы от продажи имущества		204	-

Наименование показателя	Строка	2024	2023
		Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
Прочие внереализационные доходы		317	24
Прочие расходы, в том числе:	2350	27 339	133 130
Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности		12 814	2 776
Расходы на обслуживание облигационного выпуска		4 505	-
Штрафы, пени и неустойки к уплате		3 248	7 682
Расходы на корпоративные (и аналогичные) мероприятия		2 352	974
Резервы по сомнительным долгам		1 938	1 731
Расходы на услуги банков		1 283	832
Оценочные обязательства		799	264
Госпошлины за регистрационные действия		207	538
Списание НДС		190	2 912
Прочие внереализационные доходы и расходы		3	12
Расходы на списание капитальных вложений в связи с расторжением договора финансовой аренды		- =	115 394
Затраты, направленные на получение дохода, но не давшее результата		-	15
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	974 222	347 076
Налог на прибыль	2410	(268 881)	(76 500)

5.4. Налог на прибыль

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

Таблица 21

Расчет текущего налога на прибыль (тыс.руб.)

Наименование показателя	Строка	2024	2023
Прибыль до налогообложения	2300	974 222	347 076
Условный расход по налогу на прибыль		(194 844)	(69 415)
Постоянный налоговый расход (доход)		(74 037)	(7 085)
Отложенные налоговые активы		572 398	407 928
Отложенные налоговые обязательства		(841 279)	(484 428)
Налог на прибыль (20%)	2410	(268 881)	(76 500)
В том числе			
текущий налог на прибыль	2411	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	(268 881)	(76 500)
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль	2400	705 341	270 576
Эффект от пересчета ставки налога на прибыль		75 730	-

6. Бухгалтерский учет аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018

Компания арендует офисные пространства на длительный срок в различных локациях Москвы. Арендованные площадки преобразуются в сервисные офисы, которые учитывают индивидуальные потребности клиента.

В 2024 году проценты по финансовой аренде, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили 435 118 тыс.руб.

В качестве ставки дисконтирования используется ставка, по которой Общество обычно привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком договора аренды (п. п. 14, 15 ФСБУ 25/2018). По договорам, заключенным в 2024 году, Общество применяло ставку дисконтирования 21 – 24%.

При оценке задолженности по долгосрочной аренде не учтены расходы по переменной арендной плате, включаемые в себестоимость по статье коммунальные расходы. В 2024 году величина вышеуказанных расходов составила 24 617 тыс.руб.

Затраты, связанные с улучшением офисных площадей, отражаются в составе капитальных вложений, а по завершении ремонта увеличивают ППА соответствующей площадки.

С экономической точки зрения, компания рассчитывает компенсировать затраты за счет более дорогой арендной ставки договоров субаренды по таким площадкам либо за счет более низкой цены мастер-аренды.

Движение вышеописанных затрат по годам:

Таблица 22

Суммы затрат на ремонты арендованных объектов основных средств, отражаемые в составе капитальных затрат и увеличивающих стоимость ППА (тыс.руб.)

Год	Незавершенные капитальные ремонты на начало года	Затраты на капитальный ремонт	Принято к учету в качестве отдельных объектов основных средств	Незавершенные капитальные ремонты на конец года
2022	35 563	99 501	1 609	133 454
2023	133 454	102 867	225 495	10 826
2024	10 826	164 522	15 938	159 410

Если ремонт площадки осуществляется за счет средств собственника (арендодателя), затраты на ремонт до момента его отражаются в расходах

7. Судебные разбирательства, в которых Общество участвовало в 2024 году

В отчетном периоде Общество являлось Ответчиком А40-17806/2025 о взыскании ущерба, причинного имуществу истца на сумму 624 тыс. руб. в результате залива оборудования Истца (упрощенный порядок). Судом определен срок до 28.03.2025 года для предоставления Ответчиком отзыва на исковое заявление, также ООО «А СПЭЙС» будет подано ходатайство о рассмотрении искового заявления в общем порядке.

По четырем судебным делам в течение года общество являлось Истцом.

8. Прочие пояснения

8.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2024 году прекращаемой деятельности у Общества нет. В 2025 году Общество не планирует прекращать деятельность.

8.2. События после отчетной даты

В 1 квартале 2025 года выпущены биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-02, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-00144-L-001P-02Е от 26.03.2024 г., регистрационный номер выпуска 4B02-02-00144-L-001P от 15.01.2025 г. Объем выпуска 150 000 тыс. руб. со сроком обращения 3,5 года. Номинал 1 000 руб. Выпуск 21.02.2025 г. Купонная доходность до 31 %.

8.3. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2024 г. ООО «А СПЭЙС» имеет дочернее общество - ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН»

8.4. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах по состоянию на 31 декабря 2024 года приведена в таблице:

Таблица 23

Связанные стороны ООО «А СПЭЙС»

№ п/п	Наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	период	
					с	по
1.	КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ХАЙ ТАЙД ХОЛДИНГЗ ЛТД		Собственник	75	09.12.2020	04.02.2024
2.	АО «МЕРА НЕДВИЖИМОСТИ	127006, Москва г., Краснопролетарская ул., д. 7, помещ. 4/П, ОГРН: 1237700885322	Собственник	75	05.02.2024	05.03.2024
				85	06.03.2024	04.07.2024

№ п/п	Наименование или фамилия, имя, отчество аффилированн ого лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилирова нного лица в уставном капитале общества, %	период	
					с	по
				72,25	05.07.2024	н.в.
3.	ООО "ПАРСЕЛЛ"	125375, Москва г., Дегтярный пер., д. 9, ОГРН: 1147748154850	Собственник	10	20.10.2023	05.03.2024
4.	Седов Сергей Александрович		Собственник	15	27.05.2024	н.в.
5.	Гуськов Иван Владимирович	г. МОСКВА	Собственник	25	02.10.2020	19.10.2023
				15	20.10.2023	04.07.2024
				12,75	05.07.2024	н.в.
6.	ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН»	127051, Москва г., Цветной бульвар, д. 30, стр. 1, ОГРН: 1237700476375	Дочерняя компания	100	14.07.2023	н.в.
7.	ООО «РОДИНА»	115280, г. Москва,	100% участник Гуськов Иван Владимирович	-		

Информация об операциях со связанными сторонами приведена в Приложении 9. Операции со связанными сторонами производились на обычных коммерческих условиях.

По операциям со связанными сторонами нет необходимости формирования резерва по сомнительным долгам.

8.5. Вознаграждение управленческому персоналу

В 2024 и 2023г.г. Общество выплатило основному управленческому персоналу 19 284 тыс.руб. и 10 931 тыс.руб. соответственно (без учета взносов).Взносы составили 3 057 тыс. руб. в 2024 и 1 870 тыс. руб. – в 2023.

8.6. Условные активы и условные обязательства

Прошлые неопределенные события хозяйственной жизни, не контролируемые Обществом, вследствие которых могли бы возникнуть условные активы и (или) условные обязательства, на отчетную дату отсутствуют.

8.7. Риски

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

Финансовые риски.

Общество подвержено риску ликвидности.

Кредитные риски.

Кредитный риск у компании связан с неоплатой от субарендаторов. Данный риск купируется наличием обеспечительных платежей в среднем 2-3 мес. аренды. Во всех договорах прописаны условия о том, что в случае неоплаты со стороны субарендатора, А СПЭЙС имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор и использовать обеспечительный платеж в счет оплаты аренды.

Рыночные риски.

Рыночный риск оценивается как незначительный. Рынок офисной недвижимости находится на историческом подъеме, что отражено в минимальной за 15 лет вакансии и резко выросших ставках аренды в последние 3 года. В ближайшие 3 года предложение новых офисов будет сохраняться ограниченным, что не позволит рынку просесть.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей).

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Репутационные риски.

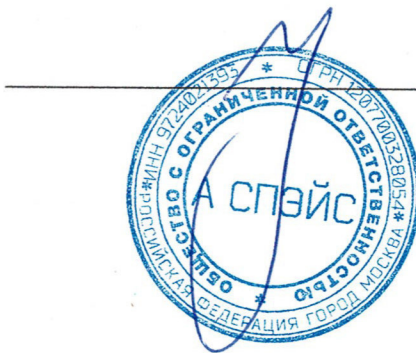
Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Мировые, страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность на территории Москвы, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

«31» марта 2025 г.

Генеральный директор



Гуськов Иван Владимирович

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»
Наличие и движение нематериальных активов, тыс.руб.

Наименование показателя	На начало года				Выбыло		Изменения за период		Переоценка		На конец периода	
	Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	за 2024г.	4 161	(1 325)	-	-	-	(818)	-	-	-	4 161	(2 144)
	за 2023г.	4 161	(506)	-	-	-	(819)	-	-	-	4 161	(1 325)

Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Движение инвестиционной недвижимости (без учета капитальных затрат), тыс.руб.

Группа	Период	На начало периода			За период				На конец периода		
		Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Всего	2024	3 568 260	9 271	3 558 989	1 739 071	9 724	8 000	5	5 299 331	18 990	5 280 341
	2023	1 754 346	2 073	1 752 273	2 289 381	7 291	475 469	94	3 568 259	9 270	3 558 989
	2022	1 372 950	84	1 372 866	610 194	1 988	228 798	-	1 754 345	2 072	1 752 273
в том числе:											
ППА	2024	3 517 986	-	3 517 986	1 691 565	-	7 984	-	5 201 567	-	5 201 567
	2023	1 708 496	-	1 708 496	2 284 709	-	475 220	-	3 517 985	-	3 517 985
	2022	1 372 372	-	1 372 372	564 922	-	228 798	-	1 708 496	-	1 708 496
Машины и оборудование	2024	8 515	1 418	7 097	2 243	1 710	-	-	10 758	3 128	7 630
	2023	6 532	252	6 280	2 120	1 191	138	26	8 514	1 417	7 097
	2022	55	3	52	6 477	249	0	0	6 532	252	6 280
Мебель	2024	41 759	7 853	33 906	45 263	8 014	16	5	87 006	15 862	71 144
	2023	39 318	1 821	37 497	2 552	6 100	111	68	41 759	7 853	33 906
	2022	522	81	441	38 796	1 739	-	-	39 318	1 820	37 497

Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Движение капитальных вложений «А СПЭЙС», тыс.руб.

Период	Период	На начало года	затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	На конец периода
Всего	2024	10 826	212 030	-	63 446	159 410
	2023	133 454	109 169	34 587	197 210	10 826
	2022	35 562	144 773	-	46 881	133 454
в том числе:						
ремонт площадок	2024	10 826	164 522	-	15 938	159 410
	2023	133 454	104 987	34 587	193 028	10 826
	2022	35 562	99 501	-	1 609	133 454
мебель и оборудование	2024	-	47 508	-	47 508	-
	2023	-	4 182	-	4 182	-
	2022	-	45 272	-	45 272	-

Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Движение авансов выданных на проведение капитальных ремонтов (капитальных вложений) «А СПЭЙС», тыс.руб.

Период	На начало года	Оплачено авансов для проведения капитальных ремонтов за период	Принято к учету в качестве капитальных вложений (Погашено)	Списано на финансовый результат	На конец периода
2024	9 498	44 263	2 999	6 499	44 263
2023	109 424	2 999	102 925	-	9 498
2022	15 996	96 593	3 165	-	109 424

Приложение № 5 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭИС»

Арендованные основные средства и основные средства

Наименование площадки	Адрес	Наличие в аренде на 01.01.2023 (в кв.м)	Поступило	Выбыло	Наличие в аренде на 01.01.2024 (в кв.м)	Поступило	Выбыло	Наличие в аренде на 01.01.2025 (в кв.м)
Тулская	Холодильный пер., дом 3, корпус 1, строение 3	1 769,60	0,00	1 769,60	0,00	0,00	0,00	
Цветной	Цветной бульвар, дом 30, стр. 1	1 440,20	102,50	0,00	1 542,70	0,00	0,00	1 542,70
Лесная	Улица Лесная, дом 43	31,20	0,00	0,00	31,20	0,00	0,00	31,20
Бригантина	Новолесная ул., дом 2	2 340,80	0,00	0,00	2 340,80	0,00	0,00	2 340,80
Федерация	Пресненская наб, 12	2 444,40	0,00	0,00	2 444,40	0,00	0,00	2 444,40
Новосущевский	Сущевский вал, 18	3 435,04	0,00	0,00	3 435,04	0,00	0,00	3 435,04
Гончар	Холодильный пер., дом 2	6 560,00	0,00	6 560,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Империя	Пресненская наб, 6с2	0,00	2 760,00	0,00	2 760,00	0,00	0,00	2 760,00
Никольская	Ветошный переулок, дом 13	0,00	6 854,80	0,00	6 854,80	0,00	0,00	6 854,80
Технопарк	Андропова пр-кт, дом 10	0,00	0,00	0,00	0,00	2 652,6	0,00	2 652,6
Останкино	Огородный пр-д, дом 16/1, стр.4	0,00	0,00	0,00	0,00	3 387,5	0,00	3 387,5
Новослободская	Новослободская ул, дом 16	0,00	0,00	0,00	0,00	6 633,3	0,00	6 633,3
Итого		18 021,24	9 717,30	8 329,60	19 408,94	12 673,40	0,00	32 082,34

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
				поступление		выбыло						
		по договору	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	83 501	-	45 558	-	(2 284)	-	-	-	-	126 775	-
	за 2023г.	28 245	-	55 256	-	-	-	-	-	-	83 501	-
в том числе:												
Авансы выданные	за 2024г.	83 441	-	45 558	-	(2 284)	-	-	-	-	126 715	-
	за 2023г.	28 245	-	55 196	-	-	-	-	-	-	83 441	-
Прочая	за 2024г.	60	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-
	за 2023г.	-	-	60	-	-					60	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024г.	81 383	(21 688)	92 771	956	(58 819)	(12 814)	19 707	-	-	103 477	(1 981)
	за 2023г.	32 231	(19 957)	55 088	10 271	(13 431)	(2 776)	-	-	-	81 383	(21 688)
в том числе:												
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2024г.	1 634	-	952		(1 398)	-	-	-	-	1 188	-
	за 2023г.	188	-	614	1 000	(168)	-	-	-	-	1 634	-
Авансы выданные	за 2024г.	75 519	(21 688)	79 454	-	(64 913)	(10 995)	19 707	-	-	99 034	(1 981)
	за 2023г.	31 707	(19 957)	49 536	-	(2 947)	(2 776)	0	-	-	75 520	(21 688)
Прочая	за 2024г.	4 229	0	404	956	(515)	(1 819)	0	-	-	3 255	-
	за 2023г.	336	0	4 938	9 271	(10 316)	0	0	-	-	4 229	-
Итого	за 2024г.	164 884	(21 688)	138 329	956	(61 103)	(12 814)	19 707	-	-	230 252	(1 981)
	за 2023г.	60 476	(19 957)	110 344	10 271	(13 431)	(2 776)	-	-	-	164 884	(21 688)

Приложение № 7 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2024 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления и затраты	выбыло		На конец периода	
		себе- стоимость	балансовая стоимость		себе- стоимость	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2024г.	14 424	14 424	656 912	(670 546)	X	790	790
	за 2023г.	-	-	91 692	(77 269)	X	14 424	14 424
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2024г.	7 201	7 201	140 183	(146 594)	116 299	790	790
	за 2023г.	-	-	21 750	(14 549)	7 569	7 201	7 201
Товары для перепродажи	за 2024г.	-	-	659	(659)	184	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2024г.	7 223	7 223	420 730	(427 953)	-	-	-
	за 2023г.	-	-	41 966	(34 744)	-	7 223	7 223
Прочие запасы и затраты	за 2024г.	-	-	95 340	(95 340)	-	-	-
	за 2023г.	-	-	27 976	(27 976)	-	-	-

Движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло	списание на финансов ый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
					погашение					
Обязательства по долгосрочным кредитам и займам	за 2024г.	104 614	258 386	27 616	(27 616)	-	-	-	-	363 000
	за 2023г.	133 000	91 614	-	(120 000)	-	-	-	-	104 614
в том числе:										
облигации	за 2024г.	-	200 000	27 616	(27 616)	-	-	-	-	200 000
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	за 2024г.	91 614	58 386	-	-	-	-	-	-	150 000
	за 2023г.	-	91 614	-	-	-	-	-	-	91 614
займы	за 2024г.	13 000	-	-	-	-	-	-	-	13 000
	за 2023г.	133 000	-	-	(120 000)	-	-	-	-	13 000
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	2 612 902	767 411	435 118	-	(3 153)	(696 774)	-	-	3 115 504
	за 2023г.	1 412 524	1 481 405	230 154	(159 806)	-	(351 375)	-	-	2 612 902
в том числе:										
задолженность по финансовой аренде	за 2024г.	2 438 508	713 375	435 118		(3 153)	(696 774)	-	-	2 887 074
	за 2023г.	1 316 820	1 402 715	230 154	(159 806)	-	(351 375)	-	-	2 438 508
задолженность по обеспечительным платежам	за 2024г.	174 394	54 036	-	-	-	-	-	-	228 430
	за 2023г.	95 704	78 688	-	-	-	-	-	-	174 394
Обязательства по краткосрочным кредитам и займам	за 2024г.	213 634	100 000	68 740	(332 374)	-	-	-	-	50 000
	за 2023г.	49 436	172 500	12 884	(21 186)	-	-	-	-	213 634
в том числе:										
кредиты	за 2024г.	50 000	100 000	38 112	(138 112)	-	-	-	-	50 000

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
			в результате хозяйственных операций		погашение					
	за 2023г.	-	50 000	3 453	(3 453)	-	-	-	-	50 000
займы	за 2024г.	163 634	0	30 628	(194 262)	-	-	-	-	-
	за 2023г.	49 436	122 500	9 431	(17 733)	-	-	-	-	163 634
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2024г.	292 088	874 161	3 079	(616 679)	-	-	-	-	552 649
	за 2023г.	192 357	432 965	5 983	(339 032)	-	-	-	-	292 088
в том числе:										
расчеты по финансовой аренде	за 2024г.	206 140	665 492	-	(497 608)	-	-	-	-	374 024
	за 2023г.	130 259	356 526	-	(280 645)	-	-	-	-	206 140
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024г.	16 529	27 412	-	(11 518)	-	-	-	-	32 423
	за 2023г.	19 962	9 122	301	(12 856)	-	-	-	-	16 529
авансы полученные	за 2024г.	59 265	171 448	-	(86 927)	-	-	-	-	143 786
	за 2023г.	41 208	59 346	-	(41 289)	-	-	-	-	59 265
расчеты по налогам и взносам	за 2024г.	1 082	7 962	-	(7 777)	-	-	-	-	1 267
	за 2023г.	16	1 267	-	(16)	-	-	-	-	1 082
прочая	за 2024г.	9 072	1 847	3 079	(12 849)	-	-	-	-	1 149
	за 2023г.	912	6 704	5 682	(4 226)	-	-	-	-	9 072
Итого кредиторской задолженности	за 2024г.	3 223 238	1 999 958	534 553	(976 669)	(3 153)	(696 774)	-	-	4 081 153
	за 2023г.	1 787 317	2 178 484	249 021	(640 024)	-	(351 375)	-	-	3 223 238

9.1. Операции со связанными сторонами

Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям

Наименование показателя	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Дебиторская задолженность	47 391	14 272	13 724
Приобретение товаров, работ, услуг (авансы выданные)	47 280	15	-
Дочерние хозяйственные общества	47 245	-	-
Прочие	35	15	-
Аренда имущества у связанных сторон (авансы и депозиты оплаченные)	0	14 182	13 724
Прочие	0	14 182	13 724
Займы выданные	60	60	-
Дочерние хозяйственные общества	60	60	-
Передача имущества в аренду связанной стороне	51	15	-
Дочерние хозяйственные общества	51	15	-
Кредиторская задолженность	4 239	700 594	666 007
Приобретение товаров, работ, услуг	4 239	5 428	-
Дочерние хозяйственные общества	4 239	-	-
Прочие	-	5 428	-
Долгосрочная аренда	-	654 159	657 731
Прочие	-	654 159	657 731
Займы полученные	-	41 008	8 275
Прочие	-	41 008	8 275

9.2. Операции со связанными сторонами

Виды и объем операций со связанными сторонами

Наименование показателя	2024	2023
Продажа товаров, работ, услуг	36	15
Дочерние хозяйственные общества	36	15
Приобретение товаров, работ, услуг	178 737	7 058
Дочерние хозяйственные общества	168 899	0
Прочие	9 838	7 058
Аренда имущества у связанных сторон	0	2 394
Прочие	0	2 394
Проценты, начисленные по долгосрочной аренде	0	92 202
Прочие	0	92 202
Проценты, начисленные по займам полученным	192	4 147
Прочие	192	4 147

9.3. Операции со связанными сторонами

Денежные потоки в части операций со взаимосвязанными сторонами

Наименование показателя	2024	2023
ПОСТУПЛЕНИЯ		23 000
Получено за оказанные услуги, выполненные работы	-	-
Прочие	-	-
Получено займов	-	23 000
Прочие	-	23 000
ПЛАТЕЖИ	236 610	175 770

Наименование показателя	2024	2023
Перечислено за оказанные услуги и выполненные работы, перечисленно авансов	226 917	2 626
<i>Дочерние хозяйственные общества</i>	213 063	-
<i>Прочие</i>	13 854	2 626
Перечислено по договорам аренды	-	149 170
<i>Прочие</i>	-	149 170
Перечислено в погашение задолженности по договорам займов	9 693	23 914
<i>Прочие</i>	9 693	23 914
Выдано займов	-	60
<i>Дочерние хозяйственные общества</i>	-	60
Перечислено взносов в УК	-	10

Всего прошито и скреплено печатью
52 лист 0

Юникон АО
Директор

Иван Курдюков М.А.

31.08.2025

