

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности
ООО «А СПЭЙС»
по итогам деятельности за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «А СПЭЙС»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской отчетности ООО «А СПЭЙС» (Организация) (ОГРН 1207700328054), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «А СПЭЙС» по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 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 содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской 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 2025 года;
- привлекли внутренних экспертов в области оценки недвижимости для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости на 31 декабря 2025 года;
- провели анализ допущений, использованных оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода и операционных расходов, включенных в модель оценки справедливой стоимости, на 31 декабря 2025 года;
- проверили математическую точность моделей, использованных при оценке справедливой стоимости, на 31 декабря 2025 года;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об объектах недвижимости раскрыта в пункте 4.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Оценка обязательств по договорам аренды

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

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали учетную политику на предмет соответствия действующим федеральным стандартам 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 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 бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об обязательствах по договорам аренды раскрыта в пунктах 4.18 и 4.19 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Важные обстоятельства: процесс реорганизации

Мы обращаем внимание на пункт 1.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что ООО «А СПЭЙС» находится в процессе реорганизации в форме преобразования в акционерное общество. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочая информация

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

Наше мнение о бухгалтерской 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 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 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 отчетность

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

При подготовке бухгалтерской 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 отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская 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 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 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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская 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 отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006156533, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от от 11.03.2026 № 59-01/2026-Ю



Курдюков Михаил Андреевич

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

31 марта 2026 года

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
127051, Москва г, Б-р Цветной, д. 30, стр. 1, этаж 1, помещ. 1, ком. 8

по ОКПО
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

45501231
9724021393
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ЮНИКОН АО

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

7716021332
1037739271701

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2025
45501231		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
4.2	Нематериальные активы	1110	1 198	2 018	2 836
	Основные средства	1150	-	-	-
4.3	Инвестиционная недвижимость	1160	7 854 699	5 484 014	3 579 312
4.4	Финансовые вложения	1170	10	10	10
4.5	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
4.6	Прочие внеоборотные активы	1190	139 562	126 775	83 501
	Итого по разделу I	1100	7 995 469	5 612 816	3 665 659
	II. Оборотные активы				
4.7	Запасы	1210	1 584	790	14 424
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
4.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 055	5 801	7 046
4.9	Дебиторская задолженность	1230	112 916	101 496	59 695
4.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27 011	24 256	80 105
4.12	Прочие оборотные активы	1260	67	136	119
	Итого по разделу II	1200	142 633	132 479	161 389
	БАЛАНС	1600	8 138 102	5 745 295	3 827 048

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
4.13	Уставный капитал	1310	1 000	1 000	10
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
4.14	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	165 500	165 500	83 000
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.15	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 184 974	1 112 801	408 448
	Итого по разделу III	1300	2 351 474	1 279 301	491 458
	IV. Долгосрочные обязательства				
4.16	Заемные средства	1410	337 500	363 000	104 614
4.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	739 481	378 649	109 768
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.18	Прочие долгосрочные обязательства	1450	3 618 418	3 115 504	2 612 902
	Итого по разделу IV	1400	4 695 399	3 857 153	2 827 284
	V. Краткосрочные обязательства				
4.16	Заемные средства	1510	163 000	50 000	213 634
4.19	Кредиторская задолженность	1520	427 035	178 625	85 948
	Обязательство по аренде	1520	487 626	374 024	206 140
4.20	Оценочные обязательства	1540	13 568	6 192	2 584
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 091 229	608 841	508 306
	БАЛАНС	1700	8 138 102	5 745 295	3 827 048

Генеральный директор
(наименование должности)

Гуськов Иван Владимирович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710002		
31	12	2025
45501231		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
5.1	Выручка	2110	1 547 160	780 233
5.2	Себестоимость продаж	2120	(266 892)	(152 034)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 280 268	628 199
5.2	Коммерческие расходы	2210	(89 542)	(96 148)
5.2	Управленческие расходы	2220	(116 101)	(69 138)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 074 625	462 913
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.3	Проценты к получению	2320	13 092	9 982
5.3	Проценты к уплате	2330	(686 025)	(506 292)
5.3	Прочие доходы	2340	1 058 664	1 034 958
5.3	Прочие расходы	2350	(27 350)	(27 339)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	1 433 006	974 222
5.4	Налог на прибыль организаций	2410	(360 833)	(268 881)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
5.4	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(360 833)	(268 881)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 072 173	705 341

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	1 072 173	705 341
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Гуськов Иван Владимирович

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Форма по ОКУД	Коды		
Отчетная дата	0710004		
(число, месяц, год)	31	12	2025
по ОКПО	45501231		
по ОКЕИ	384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"

Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
4.13, 4.14, 4.15	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	83 000	-	408 448	491 458
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	10	-	-	83 000	-	408 448	491 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	705 341	705 341
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	2	-	-	-	-	-	2
	Иные изменения - всего	3240	988	-	-	82 500	-	(988)	82 500
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 000	-	-	165 500	-	1 112 801	1 279 301
4.13, 4.14, 4.15	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	1 000	-	-	165 500	-	1 112 801	1 279 301

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
5.4	За 2025 г. Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	1 072 173	1 072 173
4.13, 4.14. 4.15	На 31 декабря 2025 г.	3300	1 000	-	-	165 500	-	2 184 974	2 351 474

Генеральный директор

(наименование должности)

Гуськов Иван Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "А СПЭЙС"
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2025
45501231		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 997 837	1 299 785
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	82 537	298 336
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 848 502	971 306
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
4.11	прочие поступления	4119	66 798	30 143
	Платежи - всего	4120	(1 185 080)	(1 137 246)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(340 758)	(543 063)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(118 568)	(76 144)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(144 661)	(76 809)
	налога на прибыль организаций	4124	(18)	-
	проценты по арендным обязательствам		(499 171)	(379 163)
4.11	прочие платежи	4129	(81 904)	(62 067)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	812 757	162 539

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	13 092	9 982
	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	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	13 092	9 982
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(604 649)	(347 927)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(604 649)	(347 927)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(591 557)	(337 945)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	379 884	386 703
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	379 884	304 201
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	82 502
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(598 329)	(267 146)
	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	(292 406)	(208 000)
	прочие платежи	4329	(305 923)	(59 146)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(218 445)	119 557
	Сальдо денежных потоков за период	4400	2 755	(55 849)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	24 256	80 105
4.11	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	27 011	24 256
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Гуськов Иван Владимирович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 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 бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2025 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	4
1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ЧИСЛЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА ОБЩЕСТВА	4
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	9
2.14. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ	10
2.15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ И РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	10
2.16. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	10
2.17. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ	11
3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ	11
3.1. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ НА 2025 ГОД, СВЯЗАННЫЕ С ПРИНЯТИЕМ НОВЫХ СТАНДАРТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	11
3.2. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В 2025 ГОДУ И ОШИБКИ, ВЫЯВЛЕННЫЕ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ, НО ОТНОСЯЩИЕСЯ К ПРОШЛЫМ ПЕРИОДАМ	11
4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	12
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	12
4.2. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	12
4.3. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	12
4.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	13
4.5. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	13
4.6. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	13
4.7. ЗАПАСЫ	13
4.8. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ	13
4.9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
4.10. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ)	14
4.11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	14
4.12. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	14
4.13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	14
4.14. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ	14
4.15. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)	15
4.16. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	15
4.17. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	16
4.18. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ)	16
4.19. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ (КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ)	17
4.20. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	18
4.21. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫДАННЫЕ, ГАРАНТИИ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА	18

5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ.....	19
5.1. Доходы по обычным видам деятельности.....	19
5.2. Расходы по обычным видам деятельности	19
5.2.1. Себестоимость продаж.....	19
5.2.2. Коммерческие расходы.....	20
5.2.3. Управленческие расходы.....	20
5.3. Прочие доходы и расходы	21
5.4. Налог на прибыль.....	21
6. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ АРЕНДЫ В СООТВЕТСТВИИ С ФСБУ 25/2018.....	22
7. СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА, В КОТОРЫХ ОБЩЕСТВО УЧАСТВОВАЛО В 2025 ГОДУ.....	22
8. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	22
8.1. Информация по прекращаемой деятельности	22
8.2. События после отчетной даты.....	22
8.3. Сведения о дочерних и зависимых обществах	22
8.4. Связанные стороны	23
8.5. Вознаграждение управленческому персоналу.....	23
8.6. Условные активы и условные обязательства.....	23
8.7. Риски.....	23
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	25

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «А СПЭЙС» (далее «Общество») за 2025 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».

23 июня 2025 года Внеочередным общим собранием участников Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» было принято решение о реорганизации Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС» в форме преобразования в Акционерное общество «А СПЭЙС» (Протокол от 23 июня 2025 г. № 6/н), в настоящее время реорганизация не завершена.

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, включенным 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 31.12.2025 и 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

По состоянию на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 – 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 31.12.2025 и за 2025 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 37,9 человек и 27 человек в 2025 и 2024 гг., соответственно. По состоянию на 31.12.2025 численность сотрудников составляет 44 человека.

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 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе в 2025 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») менял ключевую ставку:

Изменения ключевой ставки в 2025 году:

22 декабря 2025 г. - 15 февраля 2026 г.	16,00
27 октября 2025 г. - 21 декабря 2025 г.	16,50
15 сентября 2025 г. - 26 октября 2025 г.	17,00
28 июля 2025 г. - 14 сентября 2025 г.	18,00
9 июня 2025 г. - 27 июля 2025 г.	20,00
28 октября 2024 г. - 8 июня 2025 г.	21,00

С учетом информации, доступной на дату выпуска данной бухгалтерской 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 2025, 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 представлены в таблице ниже:

Наименование	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2023
1 доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
1 евро	92,0938	106,1028	99,1919
1 китайский юань	11,1592	13,4272	12,5762

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская 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 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 нематериальных активов 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 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 основных средств, 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 отчетности в качестве инвестиционной недвижимости. В своей бухгалтерской 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 отчетности в строке 1450 «Прочие обязательства» и 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 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 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 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 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. N 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 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;
- Прочие доходы, не относящиеся к доходам от обычных видов деятельности.

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 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 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 отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

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

3. Вступительные и сравнительные данные

3.1. Изменения учетной политики на 2025 год, связанные с принятием новых стандартов бухгалтерского учета.

В бухгалтерской отчетности за 2025 год отражены последствия изменений учетной политики, обусловленных применением следующих нормативных правовых актов впервые, в соответствии с порядком, предусмотренным этими актами:

В связи с вступлением в силу Приказа Минфина России от 4 октября 2023 г. № 157н с 01.01.2025 г. применяется Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

В бухгалтерской отчетности за 2025 год отражать последствия изменений учетной политики не потребовалось.

3.2. Изменение учетной политики Общества в 2025 году и ошибки, выявленные в отчетном периоде, но относящиеся к прошлым периодам

В предыдущих отчетных периодах Общество в Отчете о движении денежных средств отражало платежи по процентным расходам, связанным с договорами аренды и платежи по договорам аренды по строке 4329 «Прочие платежи» в составе финансовой деятельности. Начиная с 2025 г. в целях повышения детализации Отчета о движении денежных средств по инициативе руководства было принято решение о переклассификации из состава финансовых поток в состав операционных оплату процентов по обязательствам по аренде.

В связи с этим Руководство Общества ввело дополнительную строку 4130 «Проценты по арендным обязательствам» в составе операционных потоков в Отчете о движении денежных средств.

Ниже представлен эффект от изменения Отчета о движении денежных средств за 2024 год.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Денежные потоки от текущих операций				
Платежи - всего	4120	(758 083)	(379 163)	(1 137 246)
в том числе:				
проценты по арендным обязательствам	4130	-	(379 163)	(379 163)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	541 702	(379 163)	162 539
Платежи - всего	4320	(646 309)	379 163	(267 146)
в том числе:				
прочие платежи (платежи по АФПП)	4329	(438 309)	379 163	(59 146)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(269 606)	379 163	119 557

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 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 2025 о строке 1110 отражена стоимость нематериальных активов в виде сайтов и приложения на общую сумму 1 198 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 2025 (тыс. руб.)			
Составляющие строки	2025	2024	2023
ППА	7 286 070	5 201 567	3 517 985
Капитальные вложения в ремонты	377 458	159 410	10 826
Мебель	126 074	71 144	33 906
Авансы, выданные на капитальные работы	56 707	44 263	9 498
Машины и оборудование	8 390	7 630	7 097
ВСЕГО по строке 1160	7 854 699	5 484 014	3 579 312

Итого по строке 1160 по состоянию на 31 декабря 2025 года: 7 854 699 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 31.12.2025 г. «Отложенные налоговые активы» составляют 1 904 521 тыс.руб. Расшифровка отложенных налоговых активов (ОНА) представлена в таблице 7.

Таблица 7

**Отложенные налоговые активы
по состоянию на 31 декабря 2025 г. (тыс. руб.)**

Причины возникновения ОНА	2025		2024	
	Величина разницы	Величина ОНА	Величина разницы	Величина ОНА
ОНА, связанные с арендными обязательствами (ПГА)	6 592 216	1 648 054	5 211 476	1 302 869
ОНА, связанные с налоговыми убытками прошлых лет	1 013 100	253 275	642 524	160 631
ОНА, связанные с оценочными обязательствами и резервами	12 768	3 192	5 392	1 348
ОНА, связанные с разницей в учете основных средств	-	-	108	27
Ставка налога на прибыль	25%		20%	
ВСЕГО	7 618 084	1 904 521	5 859 500	1 464 875

Поскольку отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются в бухгалтерской отчетности свернуто, и величина ОНО по состоянию на 31 декабря 2025 года больше величины ОНО, величина разницы отражена в пассиве баланса по строке 1420.

4.6. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31.12.2025 г строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» Общества составила 139 562 тыс.руб. По данной строке баланса отражены авансы выданные (оплаченные долгосрочные депозиты и обеспечительные платежи по долгосрочной аренде) на общую сумму 139 502 тыс.руб. и беспроцентный займ в размере 60 тыс. руб., выданный дочерней компании в 2023 году. На 31 декабря 2024 года по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» Общества отражены авансы выданные, которые составили 126 775 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 1 584 тыс.руб. и 790 тыс. руб. на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. соответственно.

Движение запасов отражено в Приложении №7 к настоящим Пояснениям.

Резерв под обесценение запасов на 31 декабря 2023 г, 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2025 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 1 055 тыс.руб. и 5 801 тыс. руб. на 31 декабря 2025 г и на 31 декабря 2024 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 2025 г. составляет 112 916 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	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Задолженность покупателей и заказчиков	6 879	1 188	1 634
Авансы выданные	95 153	99 034	75 520
Прочие дебиторы	13 517	3 255	4 229
Резервы по сомнительным долгам	(2 633)	(1 981)	(21 688)
ВСЕГО по строке 1230	112 916	101 496	59 695

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

4.10. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. выданных третьим лицам краткосрочных займов Общество не имело.

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 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на расчетных счетах	90	885	984
Денежные средства на депозитных счетах (краткосрочные депозиты со сроком возврата менее 3х месяцев)	26 900	23 350	79 100
Денежные средства в кассе	21	21	21
ВСЕГО по строке 1250:	27 011	24 256	80 105

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 – в 2025 г. – 18 971. руб., в 2024 г. – 30 143 тыс. руб.;

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

- обеспечительные платежи арендодателям: в 2025 г. – 23 163 тыс. руб., в 2024 г. – 17 890 тыс. руб.
- штрафы, неустойки уплаченные: в 2025 г. – 13 462 тыс. руб., в 2024 г. – 6 288 тыс. руб.
- банковские комиссии: в 2025 г. – 2 337 тыс.руб., в 2024 г. – 1 289 тыс.руб.
- прочие разовые платежи (в т.ч. возвраты переоплат арендаторам и подрядчикам) в 2024 – 8 390 тыс. руб.

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 2025 г. – 67 тыс.руб., на 31 декабря 2024 г – 136 тыс. руб.

4.13. Уставный капитал

Уставный капитал Общества (строка 1310) в соответствии с Уставом на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 составляет 1 000 тыс. руб. На 31.12.2023 года составляет 10 тыс. руб.

Увеличение уставного капитала произошло за счет имущества общества.

По состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

4.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества (строка 1350) на 31.12.2025 г составляет 165 500 тыс. рублей. Добавочный капитал увеличен в 2024 году в результате взносов учредителей в имущество компании на сумму 82 500 тыс.руб.

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

4.15. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

На 31.12.2025 сумма нераспределенной прибыли составляет 2 184 974 тыс.руб. На 31.12.2024 и на 31.12.2023 г составляет 1 112 801 тыс. руб. и 408 448 тыс. руб., соответственно.
В 2025 и 2024 гг. дивиденды не распределялись Обществом.

4.16. Заемные средства

Заемные средства на конец 2025,2024 и 2023 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 31.12.2025 долгосрочные заемные средства составили 337 500 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 по строке 1510 «Краткосрочные обязательства/Заемные средства» отражена задолженность в размере 163 000 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	2025	Сумма, тыс. руб. 2024	2023	Срок возврата
Долгосрочные заемные средства задолженность по основному долгу					
Размещению эмиссионных ценных бумаг №АС-001Р-01-2024 от 02.04.2024		200 000	200 000	-	Сентябрь 2027
Договор об открытии кредит. линии № 263- 2023/Л от 08.11.2023 150 млн		137 500	-	-	Ноябрь 2027
Договор займа 9-08-21 от 19.08.2021		-	13 000	13 000	Январь 2026
Договор об открытии кредитной линии № 263- 2023/Л от 08.11.2023		-	150 000	91 614	Ноябрь 2027
ВСЕГО по строке 1410		337 500	363 000	104 614	
Краткосрочные заемные средства задолженность по основному долгу					
		163 000	50 000	208 000	
Договор займа №20230609-АС от 09.06.2023		-	-	3 500	Февраль 2024
Договор займа №2023063002-АС от 30.06.2023		-	-	5 000	Февраль 2024
Договор займа №20230814-АС от 14.08.2023		-	-	10 000	Февраль 2024
Договор займа №08112023/1 АС от 03.11.2023		-	-	7 000	Февраль 2024
Договор займа №10112023-АС от 10.10.2023		-	-	7 500	Февраль 2024
Договор займа №2023063001-АС от 30.06.2023		-	-	5 000	Февраль 2024
Договор займа №280122-АС от 28.01.2022		-	-	120 000	Апрель 2024
Договор об открытии кредитной линии 265-2023/Л от 08.11.2023		-	-	50 000	Январь 2024
Договор кредитной линии 265-2023/Л от 08.11.2023			50 000	-	Май 2025
Соглашение об оказании услуг по организ.и размещ. ценных бумаг от 19.02.2025 №1000034SPA (колл-оферта по облигациям 15.08.2026)		150 000			Август 2028, оферта по облигациям 15.08.2026
Договор займа Семеняка А.		13 000			Январь 2026

Контрагент	Договор, счет, основание	Сумма, тыс. руб.			Срок возврата
		2025	2024	2023	
задолженность по % к погашению в следующем за отчетным году		-	-	5 634	
Договор займа 20221114-АС от 14.11.2022		-	-	2 627	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		163 000	50 000	213 634	

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 31.12.2025 г. «Отложенные налоговые обязательства» составляют 2 644 002 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 31.12.2025	Величина разницы	Величина ОНО на 31.12.2024
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете инвестиционной недвижимости	7 771 580	1 942 895	5 426 096	1 356 524
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете Процентов по обязательствам по финансовой аренде	2 791 744	697 936	1 948 000	487 000
Прочие расходы	12 688	3 172	-	-
Ставка налога на прибыль	25%		25%	
ВСЕГО по строке 1420	10 576 012	2 644 002	7 374 096	1 843 524

Налоговые активы и налоговые обязательства отражены в отчетности свернуто. По строке 1420 отражена разница между ОНО и ОНА по состоянию на 31.12.2025 – 739 481 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 свернутое отражение отложенных налогов отражено по строке 1420 в сумме 378 649 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 31.12.2025 г. составляет 3 618 418 тыс. руб.

На 31.12.2024 года составляет 3 115 504 тыс. руб., из которых обеспечительные платежи составляют 228 430 тыс. руб.

В строку включаются:

- суммы задолженности по аренде за период «от 01.01.2027 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			Ставка дисконтирования, %
	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023	
Договор аренды нежилых помещений № АПС-ИИ/1120 от 22.12.2020	96 562	133 364	164 240	10,0
Договор аренды нежилых помещений № АПС-СКНИ-237 от 22.12.2020	18 746	25 890	31 884	10,0
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № 08/2021-ДДА от 26.10.2021	110 286	157 578	196 779	12,5
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С193-АП/А от 14.12.2021 (20 этаж)	69 111	83 353	94 369	17,0
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С193-АП/А от 14.12.2021 (4 этаж)	147 075	164 653	177 822	17,0
Договор аренды № 402-НП от 27.12.2021	164 906	231 233	286 057	13,5
Долгосрочный договор аренды недвижимого имущества № С194-АП/А от 16.02.2022	77 079	104 042	123 034	17,0
Договор аренды нежилых помещений № 502-НП от 03.03.2023	3 928	5 503	6 809	12,5
Договор субаренды нежилого помещения от 03.04.2023	162 872	261 825	343 157	12,5
Договор аренды нежилого помещения ВЕТ/Р4 от 02.11.2023	874 628	995 639	1 014 357	18,0
Договор аренды нежилых помещений № 555-НП от 31.01.2024	156 445	141 035	-	21,0
Договор аренды №Н16/2024 от 28.08.2024	245 238	288 729	-	23,0
Договор № БПО-04/5-6/092024 от 20.09.2024	347 182	294 230	-	24,0
Договор аренды нежилых помещений №К/Р2 от 17.10.2025	836 417	-	-	21,75
Итого долгосрочных обязательств по аренде	3 310 475	2 887 074	2 438 508	X
Депозиты (обеспечительные платежи) арендаторов по долгосрочным договорам субаренды	369 532	274 116	209 272	X
НДС, перечисленный в бюджет при получении обеспечительных платежей	(61 589)	(45 686)	(34 878)	X
Итого долгосрочных обязательств по обеспечительным платежам арендаторов	307 943	228 430	174 394	X
ВСЕГО по строке 1450	3 618 418	3 115 504	2 612 902	X

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

4.19. Кредиторская задолженность (Краткосрочная кредиторская задолженность)

На 31.12.2025г. «Кредиторская задолженность» (стр.1520) составляют 914 661 тыс.руб., в том числе задолженность по долгосрочным договорам аренды со сроком погашения в течение 2026 года – 487 626 тыс.руб.

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

Таблица 13

Кредиторская задолженность (тыс.руб.)			
Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность по договорам долгосрочной финансовой аренды, подлежащая оплате в течение года	487 626	374 024	206 140
Расчеты с покупателями	355 622	143 786	59 265
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	40 067	32 423	16 529
Расчеты с бюджетом	31 296	1 267	1 082
Прочие кредиторы	50	1 149	9 072
ВСЕГО по строке 1230	914 661	552 649	292 088

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

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 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 2025 г. «Оценочные обязательства» (строка 1540). Оценочные обязательства включают в себя обязательства Общества перед сотрудниками по неиспользованному отпуску и перед бюджетом по налогам с предстоящих выплат за неиспользованные отпуска. Резервы по отпускам составляют 13 568 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
2023	774	3 742	1 932	2 584
2024	2 584	6 770	3 162	6 192
2025	6 192	12 786	5 410	13 568

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
Залог банковского счета № 265-2023/ДЗ/1 от 08.11.2023	№265-2023/ДП/1 от 08.11.2023	50 000	11.07.2028
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 2025 выручка от реализации составила 1 547 160 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	2025	2024
Выручка от сдачи в субаренду офисных помещений	1 501 932	750 166
Выручка от оказания услуг сервисного/эксплуатационного обслуживания	30 066	9 497
Выручка от сдачи в субаренду парковочных мест и организации парковки	15 162	20 570
ВСЕГО по строке 2110	1 547 160	780 233

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 2025 году Себестоимость составила 266 892 тыс. руб.

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

Таблица 17

Себестоимость продаж				
Наименование показателя	2025		2024	
	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, амортизация)	106 568	39,93	33 312	65,75
Коммунальные расходы (электроэнергия, отопление, вода)	47 857	17,93	28 484	7,72
Расходы на мебель, оборудование, продукты для арендаторов	37 078	13,89	29 398	6,6
Расходы на краткосрочную аренду	26 708	10,01	18 222	5,35
Заработная плата технического персонала	26 533	9,94	23 046	6,96
Ремонты	16 444	6,16	4 285	2,44
Отчисления от заработной платы	5 203	1,95	4 144	0,96
Прочие	501	0,19	10 543	4,22
ВСЕГО по строке 2120	266 892	100	152 034	100

5.2.2. Коммерческие расходы

В 2025 году Коммерческие расходы общества составили 89 542 тыс. руб.

Таблица 18

Коммерческие расходы

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма, тыс. руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Привлечение клиентов/Брокеридж	55 041	61,47	73 043	75,97
Заработная плата сотрудников коммерческого отдела	17 221	19,23	10 108	10,51
Реклама	14 441	16,13	11 357	11,81
Отчисления от заработной платы	2 839	3,17	1 640	1,71
ВСЕГО по строке 2210	89 542	100	96 148	100

5.2.3. Управленческие расходы

В 2025 году Управленческие расходы составили 116 101 тыс.руб.

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

Таблица 19

Управленческие расходы

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма, тыс.руб.	В % от общей величины расходов	Сумма, тыс. руб.	В % от общей величины расходов
1	2	3	4	5
Зарплата управленческого персонала	66 644	57,40	31 610	45,72
Услуги по управлению недвижимостью	11 802	10,17	7 450	10,77
Отчисления от заработной платы	11 743	10,11	5 503	7,96
Услуги связи	8 120	6,99	4 125	5,97
Информационные, консультационные услуги, оценка, аудит	7 994	6,89	11 834	17,12
Хозяйственные расходы	4 407	3,80	2 769	4
Транспортные расходы	3 531	3,04	3 968	5,74
Страхование	1 860	1,60	1 879	2,72
ВСЕГО по строке 2220	116 101	100	69 138	100

5.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы общества имеют следующие составляющие:

Таблица 20

Прочие доходы и расходы

Наименование показателя	Строка	2025 Сумма, тыс. руб.	2024 Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	2320	13 092	9 982
Проценты на депозиты и неснижаемый остаток на р/сч		13 092	9 982
Проценты к уплате, в том числе:	2330	686 025	506 292
Проценты по финансовой аренде		541 364	435 118
Купонный расход по облигациям		94 769	27 616
Проценты по кредитам		46 489	38 112
Проценты по займам к уплате		3 403	5 446
Прочие доходы, в том числе:	2340	1 058 663	1 034 958
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости		1 010 851	957 251
Компенсации полученные		36 225	17 239
Доходы от продажи имущества		8 870	204
Списание не востребованной кредиторской задолженности		292	3 935
Прибыль от выполненных строительных работ		-	35 088
Восстановленные резервы сомнительной задолженности		-	19 969
Штрафы, пени и неустойки к получению		-	955
Прочие внереализационные доходы		2 426	317
Прочие расходы, в том числе:	2350	27 350	27 339
Штрафы, пени и неустойки к уплате		10 157	3 248
Расходы на корпоративные (и аналогичные) мероприятия		7 022	2 352
Расходы на обслуживание облигационного выпуска		6 362	4 505
Расходы на услуги банков		2 089	1 283
Резервы по сомнительным долгам		655	1 938
Списание НДС		278	190
Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности		-	12 814
Оценочные обязательства		-	799
Госпошлины за регистрационные действия		-	207
Прочие внереализационные доходы и расходы		787	3

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	2025	2024
Прибыль до налогообложения	2300	1 433 006	974 222
Условный расход по налогу на прибыль		(358 251)	(194 844)
Постоянный налоговый расход (доход)		(2 581)	(74 037)
Отложенные налоговые активы		439 646	572 398
Отложенные налоговые обязательства		(800 479)	(841 279)
Налог на прибыль (2025 г. - 25%, 2024 г. - 20%)	2410	(360 833)	(268 881)
В том числе:			
отложенный налог на прибыль	2412	(360 833)	(268 881)
Чистая прибыль	2400	1 072 173	705 341
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 2025 году проценты по финансовой аренде, начисленные на задолженность по арендным платежам, составили 598 739 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 2025 году, Общество применяло ставку дисконтирования 21,75%.

При оценке задолженности по долгосрочной аренде не учтены расходы по переменной арендной плате, включаемые в себестоимость по статье коммунальные расходы. В 2025 году величина вышеуказанных расходов составила 47 857 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
2025	159 410	349 318	131 270	377 458

Если ремонт площадки осуществляется за счет средств собственника (арендодателя), затраты на ремонт показываются в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

7. Судебные разбирательства, в которых Общество участвовало в 2025 году

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 года не был создан руководством ввиду несущественности его размера

8. Прочие пояснения

8.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году прекращаемой деятельности у Общества нет. В 2026 году Общество не планирует прекращать деятельность.

8.2. События после отчетной даты

24 февраля 2026 года были объявлены дивиденды по итогам деятельности за 9 месяцев 2025 года на сумму 170 000 тыс. руб., которые были выплачены 25 февраля 2026 г.

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

8.3. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2025 г. ООО «А СПЭЙС» имеет дочернее общество - ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН»

8.4. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах по состоянию на 31 декабря 2025 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 аффилирова нного 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 85 72,25	05.02.2024 06.03.2024 05.07.2024	05.03.2024 04.07.2024 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 15 12,75	02.10.2020 20.10.2023 05.07.2024	19.10.2023 04.07.2024 н.в.
6.	ООО «А СПЭЙС КОНСТРАКШН»	127051, Москва г., Цветной бульвар, д. 30, стр. 1, ОГРН: 12377004763 75	Дочерняя компания	100	14.07.2023	н.в.

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 2025 и 2024 г.г. Общество выплатило основному управленческому персоналу 39 095 тыс.руб. и 22 341 тыс.руб. соответственно (с учетом взносов).

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 2026 г.

Генеральный директор



Гуськов Иван Владимирович

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Наличие и движение нематериальных активов, тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Поступило	Выбыло		Изменения за период		Переоценка		На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			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 2025г.	4 161	(2 144)	-	-	-	-	(819)	-	-	-	4 161	(2 963)
	за 2024г.	4 161	(1 325)	-	-	-	-	(819)	-	-	-	4 161	(2 144)

Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 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	2025	5 299 331	(18 990)	5 280 341	2 902 308	(23 571)	(738 552)	8	7 463 087	(42 553)	7 420 534
	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
в том числе:											
ППА	2025	5 201 567	-	5 201 567	2 822 991	-	(738 489)	-	7 286 069	-	7 286 069
	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
Машины и оборудование	2025	10 758	(3 128)	7 630	2 403	(1 999)	-	-	13 161	(5 127)	8 034
	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
Мебель	2025	87 006	(15 862)	71 144	76 914	(21 572)	(63)	8	163 857	(37 426)	126 431
	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

Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 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	2025	159 410	349 318	-	(131 270)	377 458
	2024	10 826	212 030	-	(63 446)	159 410
	2023	133 454	109 169	(34 587)	(197 210)	10 826
в том числе:						
ремонт площадок	2025	159 410	270 002	-	(51 954)	377 458
	2024	10 826	164 522	-	(15 938)	159 410
	2023	133 454	104 987	(34 587)	(193 028)	10 826
мебель и оборудование	2025	-	79 316	-	(79 316)	-
	2024	-	47 508	-	(47 508)	-
	2023	-	4 182	-	(4 182)	-

Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 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
2025	44 263	347 894	(335 450)	-	56 707
2024	9 498	44 263	(2 999)	(6 499)	44 263
2023	109 424	2 999	(102 925)	-	9 498

Приложение № 5 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

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)
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
Империя	Пресненская наб, бс2	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
Кузнецкий Мост	Кузнецкий Мост д. 13/9 стр.1	0,00	0,00	0,00	0,00	4 313,8	0,00	4 313,8
Итого		11 500,24	9 717,30	8 329,60	19 408,94	16 987,20	0,00	36 396,14

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 2025г.	126 775	-	12 787	-	-	-	-	-	-	139 562	-	
	за 2024г.	83 501	-	45 558	-	(2 284)	-	-	-	-	126 775	-	
в том числе:													
Авансы выданные	за 2025г.	126 715	-	12 787	-	-	-	-	-	-	139 502	-	
	за 2024г.	83 441	-	45 558	-	(2 284)	-	-	-	-	126 715	-	
Прочая	за 2025г.	60	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-	
	за 2024г.	60	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025г.	103 477	(1 981)	15 953	-	(3 881)	-	(652)	-	-	115 549	(2 633)	
	за 2024г.	81 383	(21 688)	100 779	956	(66 826)	(12 814)	19 707	-	-	103 477	(1 981)	
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025г.	1 188	-	5 691	-	-	-	-	-	-	6 879	-	
	за 2024г.	1 634	-	952	-	(1 398)	-	-	-	-	1 188	-	
Авансы выданные	за 2025г.	99 034	(1 981)	-	-	(3 881)	-	(652)	-	-	95 153	(2 633)	
	за 2024г.	75 519	(21 688)	99 423	-	(64 913)	(10 995)	19 707	-	-	99 034	(1 981)	
Прочая	за 2025г.	3 255	-	10 262	-	-	-	-	-	-	13 517	-	
	за 2024г.	4 229	-	404	956	(515)	(1619)	-	-	-	3 255	-	
Итого	за 2025г.	230 252	(1 981)	28 740	-	(3 881)	-	(652)	-	-	255 111	(2 633)	
	за 2024г.	164 884	(21 688)	146 337	956	(69 110)	(12 814)	19 707	-	-	230 252	(1 981)	

Приложение № 7 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Наименование показателя	Период	На начало года		поступления и затраты	выбыло		Наличие и движение запасов	
		себе- стоимость	балансовая стоимость		себе- стоимость	оборот запасов между их группами (видами)	На конец периода	
							себе- стоимость	балансовая стоимость
Запасы – всего	за 2025 г.	790	790	362 675	(361 881)	х	1 584	1 584
	за 2024 г.	14 424	14 424	656 912	(670 546)	х	790	790
в том числе:								
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025г.	790	790	74 790	(75 580)	24 319	-	-
	за 2024г.	7 201	7 201	140 183	(146 594)	116 299	790	790
Товары для перепродажи	за 2025г.	-	-	9 973	(8 389)	2 859	1 584	1 584
	за 2024г.	-	-	659	(659)	184	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2025г.	-	-	277 912	(277 912)	-	-	-
	за 2024г.	7 223	7 223	420 730	(427 953)	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	95 340	(95 340)	-	-	-

Приложение № 8 к Пояснениям к бухгалтерской отчетности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «А СПЭЙС»

Движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			получение в результате хозяйственных операций	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Обязательства по долгосрочным кредитам и займам	за 2025г.	363 000	137 500		(13 000)		(150 000)			337 500
	за 2024г.	104 614	258 386	27 616	(27 616)	-	-	-	-	363 000
в том числе:										
облигации	за 2025г.	200 000								200 000
	за 2024г.	-	200 000	27 616	(27 616)	-	-	-	-	200 000
кредиты	за 2025г.	150 000	137 500				(150 000)			137 500
	за 2024г.	91 614	58 386	-	-	-	-	-	-	150 000
займы	за 2025г.	13 000			(13 000)	-	-	-	-	-
	за 2024г.	13 000	-	-	-	-	-	-	-	13 000
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2025г.	3 115 504	502 914							3 618 418
	за 2024г.	2 612 902	767 411	435 118	-	(3 153)	(696 774)	-	-	3 115 504
в том числе:										
задолженность по финансовой аренде	за 2025г.	2 887 074	423 401							3 310 475
	за 2024г.	2 438 508	713 375	435 118		(3 153)	(696 774)	-	-	2 887 074
задолженность по обеспечительным платежам	за 2025г.	228 430	79 513							307 943
	за 2024г.	174 394	54 036	-	-	-	-	-	-	228 430
Обязательства по краткосрочным кредитам и займам	за 2025г.	50 000	13 000		(50 000)		150 000			163 000
	за 2024г.	213 634	100 000	68 740	(332 374)	-	-	-	-	50 000
в том числе:										
кредиты	за 2025г.	50 000			(50 000)		150 000			150 000

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
			поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло погашение	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							
займы	за 2024г.	50 000	100 000	38 112	(138 112)	-	-	-	-	50 000
	за 2025г.		13 000			-	-	-	-	13 000
	за 2024г.	163 634	0	30 628	(194 262)	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2025г.	552 649	636 016		(274 004)					914 661
	за 2024г.	292 088	874 161	3 079	(616 679)	-	-	-	-	552 649
в том числе:										
расчеты по финансовой аренде	за 2025г.	374 024	169731		(56 129)					487 626
	за 2024г.	206 140	665 492	-	(497 608)	-	-	-	-	374 024
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2025г.	32 423	34 105		-26461					40 067
	за 2024г.	16 529	27 412	-	(11 518)	-	-	-	-	32 423
авансы полученные	за 2025г.	143 786	402 121		(190 285)					355 622
	за 2024г.	59 265	171 448	-	(86 927)	-	-	-	-	143 786
расчеты по налогам и взносам	за 2025г.	1 267	30 029							31 296
	за 2024г.	1 082	7 962	-	(7 777)	-	-	-	-	1 267
прочая	за 2025г.	1 149	30		(1 129)					50
	за 2024г.	9 072	1 847	3 079	(12 849)	-	-	-	-	1 149
	за 2025г.	4 081 153	1 289 430		(337 004)					5 033 579

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					
Итого кредиторской задолженности	за 2024г.	3 223 238	1 999 958	534 553	(976 669)	(3 153)	(696 774)	-	-	4 081 153

9.1. Операции со связанными сторонами

Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность	68 118	47 391	14 272
Приобретение товаров, работ, услуг		47 280	15
Дочерние хозяйственные общества	68 048	47 245	-
Прочие	10	35	15
Аренда имущества у связанных сторон (авансы и депозиты оплаченные)	-	0	14 182
Прочие	-	0	14 182
Займы выданные	60	60	60
Дочерние хозяйственные общества	60	60	60
Передача имущества в аренду связанной стороне	-	51	15
Дочерние хозяйственные общества	-	51	15
Кредиторская задолженность	19 633	4 239	700 594
Приобретение товаров, работ, услуг	19 633	4 239	5 428
Дочерние хозяйственные общества	19 633	4 239	-
Прочие	-	-	5 428
Долгосрочная аренда	-	-	654 159
Прочие	-	-	654 159
Займы полученные	-	-	41 008
Прочие	-	-	41 008

9.2. Операции со связанными сторонами

Виды и объем операций со связанными сторонами

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Продажа товаров, работ, услуг	176	36
Дочерние хозяйственные общества	176	36
Приобретение товаров, работ, услуг	563 427	178 737
Дочерние хозяйственные общества	561 305	168 899
Прочие	2 122	9 838
Проценты, начисленные по займам полученным	-	192
Прочие	-	192

9.3. Операции со связанными сторонами

Денежные потоки в части операций со взаимосвязанными сторонами

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
ПОСТУПЛЕНИЯ	227	-
Получено за оказанные услуги, выполненные работы	227	-
Дочерние хозяйственные общества	227	-
ПЛАТЕЖИ	585 399	236 610
Перечислено за оказанные услуги и выполненные работы, перечислено авансов	585 399	226 917
Дочерние хозяйственные общества	583 360	213 063
Прочие	2 039	13 854
Перечислено в погашение задолженности по договорам займов	-	9 693
Прочие	-	9 693

Всего прошито и скреплено печатью
48 лист 08

Юникон АО
Директор

М.А. Курдюков

« 31 » декабря

20 26

