

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2024 год

I. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «АСКК ПРОПЕРТИ» (далее «Общество») зарегистрировано 19 января 2011 года, регистрационный номер № 1117746021414.

Сокращенное наименование Общества: ООО «АСКК-Про».

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество зарегистрировано по адресу:

143082, МОСКОВСКАЯ ОБЛ, Г. О. ОДИНЦОВСКИЙ, РАЗДОРЫ Д, 61-Й (МКАД ТЕР.) КМ, СТРОЕНИЕ 1, ЭТАЖ 3, ПОМЕЩЕНИЕ 49

Основным видом деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества по ОКВЭД 268.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Дополнительные виды деятельности:

68.32.2 - Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

70.22 - Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Штатная численность Общества по состоянию:

- на 31.12.2024 – 12 человек

- на 31.12.2023 – 12 человек

Единственным участником Общества является компания АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH), юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Германии.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Пыриков Георгий Евгеньевич.

Ведение бухгалтерского учета возложено на Главного бухгалтера Общества.

II. Условия ведения деятельности

В феврале 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели значительное число новых жестких санкций в отношении России, в том числе, многих российских финансовых институтов, предприятий и физических лиц. Были введены ограничения на поставку и приобретение различных товаров и услуг, транспортное сообщение, банковские и финансовые операции, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, большинство крупных банков отключено от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Многие международные компании приостановили работу в России, торговлю на российском рынке и ведение бизнеса с российскими контрагентами. Более того, ожидается введение дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

В результате существенно возрос уровень неопределенности в экономических и политических условиях хозяйствования, в том числе наблюдается снижение ликвидности и покупательной способности населения, сокращение объема иностранных и внутренних инвестиций, сложности в осуществлении и удорожание логистики поставок и платежей иностранным контрагентам. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

III. Учетная политика

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность за 2024 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н. Введение ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» не оказало влияния на текущую отчетность. Учетная политика применялась последовательно без изменений.

При формировании Учетной политики не допускались отступления от действующего законодательства. Изменений Учетной политики в 2024 году не было.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

2.1. Операции в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2024 г.

Курс ЕВРО на 31 декабря 2024 г. составил 106,1028 руб. за 1 евро (31 декабря 2023 г. 99,1919 руб.).

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе, по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности свернуто.

3. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Учет основных средств и инвестиционной недвижимости ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и в соответствии с определенным по каждому основному средству сроку полезного использования, исходя из ожидаемого физического износа, ожидаемого срока полезного использования в соответствии с ожидаемой производительностью и мощностью, нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

Основные средства стоимостью до 100 тыс. руб. не амортизируются, а списываются на затраты по мере их ввода в эксплуатацию.

Затраты на ремонт основных средств включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе основных средств и квалифицируются как инвестиционная недвижимость.

Инвестиционная недвижимость представлена комплексом объектов основных средств, включая земельные участки, здание, сооружения и т.д., составляющих единый имущественный многофункциональный комплекс, предназначенный для сдачи в аренду в целях:

- продажи автомобилей;
- ремонта и технического обслуживания автомобилей;
- размещения офисов;
- торговли деталями к автомобилям и сопутствующими аксессуарами и их хранения.

Здание было введено в эксплуатацию в декабре 2014г., амортизируется линейным способом, срок амортизации 35 лет.

К инвестиционной недвижимости также относятся принадлежащие Обществу на праве собственности земельные участки, которые сдаются в аренду под парковочные места и контейнерную площадку.

Доходы и потери от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

В первоначальную стоимость объектов основных средств и инвестиционной недвижимости включаются все расходы, непосредственно связанные с проектированием, строительством и доведением до состояния, пригодного для эксплуатации.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации.

Переоценка основных средств не производится.

В соответствии с ФСБУ 6/2020 Общество ежегодно на 31 декабря проводит анализ на обесценение основных средств. В течение года проверка может проходить, только если возникнут события, очевидно приводящие к обесценению ОС.

Признаки обесценения:

Внешние:

- Резкое снижение рыночной стоимости актива;
- Значительные изменения процентных ставок (в сторону снижения или повышения);
- Чистые активы компании превышают рыночную капитализацию.

Внутренние:

- Признаки физического и морального устаревания актива;
- Актив простаивает, является частью реструктуризации или предназначен для выбытия;
- Экономические показатели использования актива хуже, чем ожидалось.

4. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены в составе прочих оборотных активов в строке 1260. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся согласно условиям договора.

В составе расходов будущих периодов преимущественно отражены расходы на имущественное страхование.

5. Учет кредитных и заемных средств

Общество учитывает кредиты и займы в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по кредитам и займам». В бухгалтерском балансе кредиты отражаются с учетом начисленных и непогашенных процентов.

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную. В отчетности перенос задолженности из долгосрочной в краткосрочную часть производится, если на отчетную дату срок погашения составляет менее 12 месяцев.

6. Признание доходов

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

Доходами от обычных видов деятельности организации являются:

- от сдачи имущества в аренду;
- от оказания услуг по обслуживанию и эксплуатации здания;
- от оказания услуг в области бухгалтерского учета, финансового менеджмента и прочих сопутствующих услуг.

Иные поступления признаются прочими доходами организации.

Доходы от аренды признаются равномерно в течение срока действия договора. Переменная часть арендной платы по договору 257/15 от 01.10.2015 представляет собой плату за содержание здания и земельного участка, устанавливается на год в виде фиксированных ежемесячных платежей, исходя из фактических расходов за предыдущий год, с последующей корректировкой на фактические затраты текущего периода. Переменная часть отражается в доходах от сдачи имущества в аренду.

7. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг. Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Величина оплаты и (или) кредиторской задолженности определяется исходя из цены и условий, установленных договором между организацией и поставщиком (подрядчиком) или иным контрагентом.

Расходы признаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

8. Денежные средства, эквиваленты и отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относят высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество признает в качестве денежных эквивалентов следующие активы: денежные средства, находящиеся на депозитном (специальном) счете по договору о размещении депозита на срок до 3х месяцев.

Отчет о движении денежных средств в части отражения денежных потоков от операционной деятельности, а также от инвестиционной и финансовой деятельности составляется Обществом по прямому методу. Информация берется из учетных записей и регистров.

Оплата налоговых платежей, платежей на обязательное социальное страхование и процентов включается Обществом в движение денежных средств по текущей деятельности.

Платежи, принимаемые (осуществляемые) в иностранной валюте, отражаются в отчете о движении денежных средств по курсу Банка России на день платежа.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто по операциям:

- косвенные налоги (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджет РФ или возмещение из него;
- приход/расход денежных средств, находящихся на депозитном счете на срок до 3х месяцев.

9. Оценочные резервы и обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- резерв под сомнительную дебиторскую задолженность (относится на прочие расходы);

- обязательство под пожизненную выплату бывшему сотруднику органа управления (относится на прочие расходы);
- резерв под ежегодные отпуска (относится на управленческие расходы и себестоимость);
- резерв под годовую премию (относится на управленческие расходы и себестоимость).

10. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

IV. Раскрытие пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные средства

Общество владеет землей и построенным на ней многофункциональным комплексом с сервисным обслуживанием автомобилей с подземной автостоянкой, который сдает в аренду.

Группа ОС	Земельные участки	Сооружения	Офисное оборудование	НЗС	Итого
Первоначальная стоимость на 31.12.2022	11 757	18 393	679	7 789	38 618
Поступление за 2023 год	-	-	284	-	284
Выбытие за 2023 год	-	-	-	(484)	(484)
Первоначальная стоимость на 31.12.2023	11 757	18 393	963	7 305	38 418
Поступление за 2024 год	-	-	243	-	243
Выбытие за 2024 год	-	-	(185)	-	(185)
Первоначальная стоимость на 31.12.2024	11 757	18 393	1 021	7 305	38 476
Накопленная амортизация на 31.12.2022	-	(4 562)	(145)	-	(4 707)
Начисленная амортизация за 2023 год	-	(936)	(197)	-	(1 133)
Накопленная амортизация на 31.12.2023	-	(5 498)	(342)	-	(5 840)
Начисленная амортизация за 2024	-	(936)	(274)	-	(1 210)
Восстановленная амортизация за 2024 год	-	-	96	-	96
Накопленная амортизация на 31.12.2024	-	(6 434)	(520)	-	(6 954)

Группа ОС	Земельные участки	Сооружения	Офисное оборудование	НЗС	Итого
Остаточная стоимость на 31.12.2022	11 757	13 832	533	7 789	33 911
Остаточная стоимость на 31.12.2023	11 757	12 895	621	7 305	32 578
Остаточная стоимость на 31.12.2024	11 757	11 959	502	7 305	31 523

Инвестиционная недвижимость	Земельные участки	Здания	Сооружения	Офисное оборудование	Другие виды ОС	Итого
Первоначальная стоимость на 31.12.2022	761 748	1 780 193	106 991	95	5 768	2 654 795
Поступление за 2023 год	-	-	17 984	-	-	17 984
Выбытие за 2023 год	-	-	(1 016)	-	-	(1 016)
Первоначальная стоимость на 31.12.2023	761 748	1 780 193	123 959	95	5 768	2 671 762
Поступление за 2023 год	-	-	-	-	4 662	4 662
Выбытие за 2024 год	-	-	-	-	(238)	(238)
Первоначальная стоимость на 31.12.2024	761 748	1 780 193	123 959	95	10 192	2 676 186
Накопленная амортизация на 31.12.2022	-	(408 014)	(23 267)	(59)	(735)	(432 075)
Начисленная амортизация за 2023 год	-	(50 821)	(3 377)	(10)	(587)	(54 820)
Восстановленная амортизация за 2023 год	-	-	1 016	-	-	1 016
Накопленная амортизация на 31.12.2023	-	(458 836)	(25 628)	(69)	(1 322)	(485 854)
Начисленная амортизация за 2024 год	-	(50 821)	(3 833)	(10)	(552)	(55 217)
Восстановленная амортизация за 2024 год	-	-	-	-	208	208
Накопленная амортизация на 31.12.2024	-	(509 657)	(29 461)	(79)	(1 666)	(540 863)
Остаточная стоимость на 31.12.2022	761 748	1 372 179	83 724	36	5 033	2 222 720
Остаточная стоимость на 31.12.2023	761 748	1 321 358	98 331	26	4 446	2 185 908
Остаточная стоимость на 31.12.2024	761 748	1 270 536	94 498	16	8 526	2 135 323

В 2024 году Общество проанализировало величину основных средств на предмет возможного обесценения, используя для здания и свободного земельного участка сравнительный подход. На основе имеющейся информации о стоимости квадратного метра подобных имущественных комплексов и земельных участков Общество заключило, что обесценение отсутствует.

2. Налоги

Налог на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 представлен следующим образом (в тыс. руб.):

Статья	2024	2023
(Убыток) / Прибыль до налогообложения	(165 627)	(319 736)
Условный доход / (расход) по налогу на прибыль по ставке 20%	33 125	63 947
Невычитаемые расходы	(3 249)	(6 167)
в т.ч.		
Переоценка резерва предстоящих расходов и платежей (пожизненное вознаграждение бывшему сотруднику органа управления)	(2 772)	(5 733)
Прочие не уменьшающие прибыль расходы	(477)	(434)
Эффект от роста ставки на 5% с 1.01.2025	12 774	-
Налог на прибыль	42 650	57 780
в т.ч.		
Текущий налог на прибыль	-	(12 055)
Отложенный налог на прибыль	42 650	69 835

В связи с увеличением ставки налога на прибыль с 2025 года в региональный бюджет на 5% налоговый эффект временные разницы пересчитаны с учетом изменения.

Расшифровка налогового эффекта временных разниц (тыс. руб.):

Наименование статей	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Основные средства	(25 699)	(20 978)
Итого ОНО	(25 699)	(20 978)
Заемные средства	74 104	40 698
Оценочные обязательства и резервы	1 226	1 168
Основные средства	394	327
Налоговые убытки	13 839	-
Итого ОНА	89 563	42 193

Налоговый убыток в 2024 году составил 55 355 тыс.руб.

Налоговая прибыль 2023 года составила 62 409 тыс. руб. С учетом суммы убытка 2020 года в размере 2 136 тыс. руб.налогооблагаемая прибыль составила 60 273 тыс. руб.

3. Займы и кредиты:

тыс. руб.

Кредитор	Валюта займа	Срок погашения	Задолженность на 31.12.2024	Задолженность на 31.12.2023
АСКК Холдинг ГмбХ договор займа от 31.03.17.	Евро	31.12.2025	1 175 080 (11 075 тыс. евро)	1 136 025 (11 453 тыс. евро)
Проценты по ставке 4%	Евро		364 448 (3 435 тыс. евро)	306 893 (3 094 тыс. евро)
Итого			1 539 528	1 442 918

Сумма процентов по займу, включенная в состав прочих расходов:

- в 2024 году составила 45 244 тыс.руб.
- в 2023 году составила 43 969 тыс.руб.

В 2022 году Указом Президента РФ от 05.03.2022 №95 введены ограничения по расчетам с нерезидентами недружественных стран в размере не более 10 млн руб. в месяц. Срок действия договора 31 декабря 2025 года, учитывая ограничения по суммам погашения обязательств по договорам с нерезидентами из списка недружественных стран, условия договора могут быть пересмотрены.

В 2024 году было выплачено – 51 001,7 тыс.руб., их них:

- основной долг 39 580,6 тыс.руб., что соответствует 377,9 тыс.евро;
- проценты 11 424,1 тыс.руб., что соответствует 108,9 тыс.евро.

В 2023 году было выплачено – 119 956,5 тыс.руб, из них:

- основной долг 96 070,6 тыс.руб., что соответствует 1 018,4 тыс.евро;
- проценты 23 885,9 тыс.руб., что соответствует 252,1 тыс.евро.

4. Расшифровка основных дебиторов и кредиторов

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
(строка 1230)		
СКЦ АО	473	425
АВИАСЕЙЛС БИЗНЕС ООО	232	-
К+31 АО	200	266
Газпром Межрегион Газ Москва ООО	121	399
МОСГАЗ АО	40	37
РУЗСКИЙ РО ООО	-	568
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	-	209
Прочие	142	301
Итого Дебиторская задолженность	1 208	2 205
(строка 1520)		
Расчеты по налогам и сборам	14 288	13 591
МАКСПРОМ ООО	340	275
СКЦ АО	250	156
РУЗСКИЙ РО ООО	43	610
МТС ИЛИ ОАО МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ ОАО	3	12
МСК «ГАРАНТИЯ»	-	80
Прочая	359	64
Итого Кредиторская задолженность	15 283	14 788

Дебиторская задолженность преимущественно представлена авансами выданными.

5. Расшифровка расходов по незавершенному строительству основных средств и инвестиционной недвижимости

тыс.руб.

№ п/п	Наименование основных средств	Балансовая стоимость на 31.12.2024	Балансовая стоимость на 31.12.2023
1	Дизайн-проект дилерского центра Мерседес-Бенц	6 655	6 655
2	Дизайн-проект учебного центра Порше	650	650
	Итого:	7 305	7 305

6. Расшифровка доходов и расходов по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
(строка 2110)		
Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества	163 685	267 693
Выручка от сдачи в аренду земельных участков	5 850	4 538
Выручка выполнения услуг по обслуживанию здания (дог. с АО СКЦ)	4 915	4 193
Выручка по договору управления	4 800	5 100
Итого выручка:	179 250	281 524

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
(строка 2120)		
Амортизация ОС	56 172	55 720
Налог на имущество	17 864	16 922
Расходы на эксплуатацию здания	18 800	15 172
Расходы на оплату труда, в т.ч. ДМС	13 859	12 798
Расходы на электроэнергию	10 753	9 235
Расходы на оказание услуг по обслуживанию здания (по дог. с АО СКЦ)	4 079	3 968
Отчисления на социальные нужды	3 638	3 341
Земельный налог	3 299	3 281
Прочие коммунальные услуги (вода, газ)	2 030	1 907
Прочие расходы (страхование, конс.услуги, пр.)	3 407	1 086
Итого себестоимость	133 901	123 430
(строка 2220)		
Расходы на оплату труда, в т.ч. ДМС	32 131	30 549
Услуги по договору возмездного оказания услуг	4 543	6 550
Отчисления на социальные нужды	6 591	6 510
Консультационно-информационные услуги	1 652	1 818
Командировочные расходы	1 035	1 612
Расходы на аренду ТС	689	1 006
Содержание офиса (канцтовары, обслуживание и ремонт оргтехники и т.п.)	587	777
Амортизация ОС, НМА	816	770
Земельный налог	89	75
Прочие расходы	526	55
Итого управленческие расходы	48 659	49 722

7. Расшифровка прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

Статья	2024	2023
(строка 2340)		
Движение резерва по оценочному обязательству**	668	304
Прочие доходы	15	-
Итого прочие доходы	683	304
(строка 2350)		
Курсовые разницы*	102 368	350 659
Движение резерва по оценочному обязательству**	13 860	28 665
Расходы от выбытия ОС и прочего имущества*	79	3 681
Комиссия банка	89	223
Прочие	2 266	2 163
Итого прочие расходы	118 662	385 391

* Согласно учетной политике компании в форме «Отчет о финансовых результатах» курсовые разницы показываются свернуто. Также свернуто показан финансовый результат от продажи основных средств.

** Движение резерва включает переоценку оценочного значения пожизненного вознаграждения бывшему сотруднику, в основном, в связи с изменением курса рубля относительно евро (валюты, в которой рассчитываются выплаты) и приближением сроков выплат. Подробнее см. в пункте 10.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 8 000 тыс. руб., что соответствует Уставу Общества.

Добавочный капитал в размере 511 681 тыс. руб. на 31 декабря 2024 года был сформирован в результате реорганизации в 2019 году.

Общество объявляло и выплачивало дивиденды в 2023 году:

- ✓ на основании Решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ № 1/23 от 09.01.23 чистая прибыль за 2021 год в размере 30 000 тыс. руб. распределена в пользу единственного участника. Выплата произведена АСКК Холдинг ГмбХ тремя равными частями в российских рублях.
- ✓ на основании Решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ № 2/23 от 03.04.23 чистая прибыль за 2021 год в размере 9 000 тыс. руб. распределена в пользу единственного участника. Выплата произведена АСКК Холдинг ГмбХ тремя равными частями в российских рублях.
- ✓ на основании Решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ № 4 /23 от 03.07.23 чистая прибыль за 2021 год в размере 9 948 тыс. руб. распределена в пользу единственного участника. Выплата произведена АСКК Холдинг ГмбХ тремя равными частями в российских рублях.
- ✓ на основании Решения единственного участника АСКК Холдинг ГмбХ № 1 /24 от 25.03.24 чистая прибыль за 2021 год в размере 206 827 тыс. руб. и чистая прибыль за 2022 год в размере 55 131 тыс. руб. направлена на погашение убытка за 2023 год.

9. Связанные стороны

Головное общество

Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ, город Гамбург, Федеративная Республика Германия, которому принадлежит 100% обыкновенных акций Общества. АСКК Холдинг ГмбХ принадлежит нескольким физическим лицам, принадлежащим к одной семье, при этом часть долей внесены в специальное товарищество USESKB

Familien eGmbH, образованное этими собственниками, никому из которых не принадлежит по отдельности более 50% АСКК Холдинг ГмбХ.

АСКК Холдинг ГмбХ (Германия)

Договор займа

У Общества имеется займ, полученный от АСКК Холдинг ГмбХ (ранее - АСКК Холдинг АГ) в результате Соглашения о новации от 31.03.2017 по ранее предоставленным займам, на срок до 31 декабря 2025 года, процентная ставка - 4% годовых. Общий размер первоначального обязательства, в результате новации, составил 29 409 128, 45 Евро.

Обеспечением обязательств по погашению займа является имущество Общества, переданное в залог:

- Многофункциональный комплекс с сервисным обслуживанием автомобилей с подземной автостоянкой» кадастровый номер 50:20:0010112:1737;
- земельный участок кадастровый номер 50:20:0010112:1605.

Задолженность по основной сумме займа составила:

- на 31.12.24 - 11 074 922,24 Евро
- на 31.12.23 - 11 452 797,24 Евро

Операции с прочими связанными сторонами, находящимися под общим контролем:

1) Акционерное общество «СПОРТКАР-ЦЕНТР» (АО «СКЦ»)

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

Договор аренды здания

В октябре 2015 года между Обществом и АО «СКЦ» был заключен долгосрочный договор аренды нежилого здания и земельного участка № 257/15 (далее – Договор аренды), согласно которому постоянная часть арендной платы составила рублевый эквивалент 5 800 тыс. евро без учета НДС в год, определена в указанной твердой сумме на весь срок действия Договора аренды.

Учитывая действия негативных рыночных факторов на премиальный сегмент автомобильного рынка, влияющее на способность АО «СКЦ» нести расходы по оплате аренды, и периодически изучая сценарии поиска альтернативного арендатора, сопряженные со значительным снижением выручки и существенным риском длительного периода простоя, Общество в последние годы несколько раз принимало решение согласиться с поступившим от АО «СКЦ» предложением о временном снижении размера постоянной части арендной платы относительно уровня, первоначально предусмотренного Договором аренды.

31 марта 2023 года заключено дополнительное соглашение № 6 к Договору аренды об изменении постоянной части арендной платы, которая с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. составляет 250 000,00 евро (без учета НДС) в месяц или 3 000 000 евро (без учета НДС) в год.

16 октября 2023 года заключено дополнительное соглашение № 7 к Договору аренды об изменении постоянной части арендной платы, которая с 01.07.2023 г. по 31.12.2023 г. составляет 125 000,00 евро (без учета НДС) в месяц.

09 апреля 2024 года заключено дополнительное соглашение № 9 к Договору аренды об изменении постоянной части арендной платы, которая с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. устанавливается ежеквартально из расчета на месяц в размере 5% от валовой прибыли Арендатора за предыдущий квартал по данным РСБУ.

В отношении переменной части арендной платы пересмотр предусмотрен Договором аренды на ежегодной основе в следующем порядке: переменная часть арендной платы устанавливается ежегодно, исходя из фактических расходов на содержание Здания и земельного участка в предшествующем году.

Выручка Общества по договорам аренды в 2024 году составила:

- Постоянная часть арендной платы – 101 949 тыс. руб. (в 2023 – 202 829 тыс. руб.),
- Переменная часть арендной платы (расходы на содержание здания и земельного участка) – 61 736 тыс. руб. (в 2023 – 64 863 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2024 задолженность по договору аренды отсутствует.

Гарантийный депозит по договору не предусмотрен.

Договоры аренды части земельного участка

1. 25 июня 2019 году между Обществом и АО «СКЦ» заключен договор субаренды части земельного участка, по которому Общество передало в субаренду часть земельного участка для парковки легковых автомобилей. Ежемесячная арендная плата составляла 3 759,56 Евро без учета НДС.

В связи с сокращением арендуемых парковочных мест с 01.10.2020 ежемесячная часть арендной платы составляла 3 580,60 Евро без учета НДС.

С 01.10.2023 арендная плата составляет 360 000 руб. без учета НДС.

Выручка Общества составила:

- за 2024 год – 4 320 тыс.руб.
- за 2023 год – 3 974 тыс.руб.

Задолженность на 31.12.24 отсутствует.

2. По договору аренды части земельного участка от 21.06.2018 (соглашение о правопреемстве от 26.06.2019) ежемесячная арендная плата с 01.07.2019 составляла 47 000 руб. без учета НДС. 30 июня 2024 года договор расторгнут.

Выручка Общества составила:

- за 2024 год – 282 тыс.руб.
- за 2023 год – 564 тыс.руб.

Задолженность отсутствует.

3. 01 июля 2024 года между Обществом и АО «СКЦ» заключен договор субаренды части земельного участка, по которому Общество передало в субаренду часть земельного участка для складирования товара, установки рекламных конструкций и возможных поведений корпоративных и маркетинговых мероприятий. Ежемесячная арендная плата составляла 208 000 руб. без учета НДС.

Выручка за 2024 год составила 1 248 тыс.руб.

Задолженность на 31.1.24 в сумме полученной предоплаты в размере 250 тыс.руб. в соответствии с условиями договора.

Договор 01-01/22 от 10.01.2022

10 января 2022 года между Обществом и АО «СКЦ» заключен договор возмездного оказания услуг, по которому Общество по заявкам АО «СКЦ» обеспечивает вывоз ТБО, ЖБО, утилизацию и пр.

тыс. руб. с НДС

Дебиторская задолженность 31.12.2023	Услуги оказанные	Услуги оплаченные	Дебиторская задолженность на 31.12.2024
425	5 897	5 849	473

Договор аренды транспортного средства

01 октября 2022 года между Обществом и АО «СКЦ» заключен на неопределенный срок договор аренды транспортного средства для управленческих нужд Общества. Ежемесячная плата составляет 130 тыс. руб. без учета НДС и зависит от дней фактического использования транспортного средства.

тыс. руб. с НДС

Кредиторская задолженность 31.12.2023	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Кредиторская задолженность на 31.12.2024
156	217	373	-

Договор в 2024 году прекратил действие.

01 апреля 2024 года между Обществом и АО «СКЦ» заключен договор аренды транспортного средства для управленческих нужд Общества. Ежемесячная плата составляет 104 тыс. руб. без учета НДС и зависит от дней фактического использования транспортного средства.

тыс. руб. с НДС

Кредиторская задолженность 31.12.2023	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Кредиторская задолженность на 31.12.2024
-	655	655	-

Договор возмездного оказания услуг 01-02/22 (IT, HR)

Между Обществом и АО «СКЦ» 10.01.22 заключен договор возмездного оказания услуг по юридическому, кадровому и IT сопровождению.

Ежемесячная плата составляет:

- 1 315,77 Евро без учета НДС;
- 424 165,41 руб. без учета НДС.

тыс. руб. с НДС

Кредиторская задолженность 31.12.2023	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Кредиторская задолженность на 31.12.2024
-	8 004	8 004	-

2) Акционерное общество «АЗР Автомобиль – Звезда Руси» (АО «АЗР»)

Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия)

01 января 2022 года был заключен договор с АО «АЗР», по которому Общество оказывало услуги по управлению и сопутствующие услуги (бухгалтерский учет и эксплуатационные).

Стоимость услуг 425 тыс.руб. в месяц без учета НДС.

На 31.12.2023 года договор расторгнут.

24 января 2024 года заключен договор возмездного оказания услуг, по которому Общество оказывает услуги:

- по ведению бухгалтерского учета;
- кадровые;
- юридические;
- по финансовому менеджменту;
- эксплуатационные (на объекте – арендованное недвижимое имущество).

Стоимость услуг 400 тыс.руб. в месяц без учета НДС.

тыс. руб. с НДС			
Дебиторская задолженность 31.12.2023	Услуги закупленные	Услуги оплаченные	Дебиторская задолженность на 31.12.2024
-	5 760	5 760	-

10. Информация по операциям с ключевым управленческим персоналом

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
Зарплата	25 304	22 342
Страховые взносы	6 100	5 573
Премии, прочие выплаты	6 082	5 593
Итого	37 486	33 508

11. Оценочные резервы и обязательства, условные обязательства и факты хозяйственной деятельности

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- резерв под сомнительную дебиторскую задолженность;
- резерв по оплате отпусков;
- резерв на выплату годового вознаграждения;
- обязательство под пожизненную выплату бывшему сотруднику органа управления;

На 31.12.24 сумма резервов:

- под сомнительную дебиторскую задолженность ООО «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «АВИАСТРОЙ ИНЖИНИРИНГ» (ранее ООО АССМАНН БЕРАТЕН + ПЛАНЕН) по мировому соглашению от 21.06.2021 г. составляет 3 824 тыс. руб.

В 2023 году начата процедура банкротства, Общество включено в список кредиторов 3-й очереди;

- по оплате ежегодных отпусков – 3 343 тыс. руб.;
- на выплату годовой премии с учетом страховых взносов – 1 560 тыс. руб.
- оценочное обязательство под выплату пожизненного вознаграждения бывшему сотруднику органа управления в 2024 году пересчитано в соответствии с условиями договора. По состоянию на 31.12.2024 г. резерв рассчитан следующим образом:

$$A = (B * 12 * C)$$

A - сумма единовременной выплаты;

B - размер вознаграждения

C - коэффициент стоимости капитала (таблица из договора).

	2024	2023
Полных лет на 31.12.2024/31.12.2023	78	77
Коэффициент по данным таблицы	6,982	7,321
Сумма вознаграждений по договору, евро:	10 000	10 000
Ожидаемая сумма выплаты, евро:	837 840	878 520
Курс евро на 31.12.2024/31.12.2023	106,1028	99,1919
Ожидаемая сумма выплаты, руб.:	88 897 170	87 142 068
Социальные отчисления, %	-	-
Итого сумма резерва, руб.	88 897 170	87 142 068

Вознаграждение платится ежемесячно в размере 10 тыс. евро, обязательство пересчитывается согласно коэффициенту стоимости капитала, обусловленному условиями договора.

Иных условных обязательств, подлежащих отражению в отчетности, нет.

12. Риски осуществления деятельности в Российской Федерации

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. В целях управления возможными рисками в Обществе внедрен и развивается риск-ориентированный подход к ведению бизнеса, призванный обеспечить принятие руководством Общества наиболее эффективных управленческих решений в условиях неопределенности, а также выявить возможности для достижения целей Общества.

Наиболее существенные риски, которые могут повлиять на деятельность Общества, сгруппированы следующим образом:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- правовые риски.

12.1 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом своих договорных обязательств. Кредитный риск Общества сконцентрирован преимущественно в способности арендатора (АО «СКЦ») исполнять свои обязательства по договору аренды (см. раздел 12.2 данной пояснительной записки). На отчетную дату существенная дебиторская задолженность отсутствует.

Общество размещает свободные доступные денежные средства в АО «Райффайзенбанк» и ПАО «РОСБАНК». Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств в банках, руководство Общества периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков. Для облегчения такой оценки депозиты преимущественно размещаются в банках, где Общество уже имеет текущий расчетный счет и может легко мониторить деятельность таких банков.

12.2 Риск ликвидности

Общество осуществляет мониторинг риска нехватки средств на этапе подготовки бюджета денежных потоков и анализа его выполнения. Цель Общества – поддержание баланса между обеспечением денежными средствами и гибкостью посредством использования банковских кредитов, займов от материнской компании. Бюджет денежных потоков учитывает сроки поступлений и выбытий денежных средств от операций Общества. На основании прогнозных денежных потоков принимается решение об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования. Реализация политики управления риском ликвидности обеспечивает Обществу достаточные денежные средства для оплаты обязательств в срок.

На отчетную дату краткосрочные обязательства Общества превышают краткосрочные активы на 1 637 267 тыс. руб., в основном, за счет наличия долгового обязательства перед материнской компанией. До урегулирования договоренностей о продлении договора займа, Общество согласовало с материнской компанией сумму платежей по погашению займа и процентов в 2025 году суммарно в размере 76,2 млн руб. Резерв на вознаграждение бывшему сотруднику органа управления отражен в краткосрочной задолженности в размере потенциальной единовременной выплаты, однако по условиям договора Общество самостоятельно принимает решение, продолжать ли ежемесячные выплаты либо совершить единовременную выплату. В текущих обстоятельствах Общество планирует продолжать осуществлять ежемесячные выплаты, что в пересчете на рубли по курсу на отчетную дату составит 12 732 тыс. руб. выплат за 2025 год вместо единовременной выплаты в размере 88 897 тыс. руб.

Руководство построило прогноз движения денежных средств на ближайшие 12 месяцев, который подтверждает, что краткосрочные обязательства будут закрыты поступлением денежных средств от аренды недвижимого имущества. В то же время поступления денежных средств Общества зависит от результатов деятельности основного арендатора многофункционального комплекса компании АО «СКЦ» (связанная сторона), которое ранее осуществляло торговлю автомобилями марки Porsche и мотоциклами Ducati, а с 2022 года реализует новые автомобили марки VOYAH и мотоциклы марки Benelli (на основе дилерского договора), автомобили с пробегом премиальных марок, а также занимается послепродажным обслуживанием автомобилей и реализацией финансовых услуг. Остановка отгрузки новых автомобилей Porsche и мотоциклов Ducati в Россию в 2022 году привела к сокращению выручки АО «СКЦ», которое тем, не менее, в полном объеме и своевременно исполняло контрактные обязательства по оплате аренды с учетом сократившегося объемов бизнеса арендатора и достигнутых договоренностей о снижении арендной платы в размере 102 млн. руб. в 2024 году (после изменения валюты договора с евро на рубли в 2024 году), в размере в 2.25 миллиона евро в 2023 году, 4.4 миллиона евро в 2022 году.

Способность АО «СКЦ» уплачивать арендную плату зависит от сохранения и развития бизнеса по продаже автомобилей и мотоциклов, а также их техническому обслуживанию. На текущий момент Общество располагает информацией о том, что АО «СКЦ» продолжает вести торговую деятельность и техническое обслуживание автомобилей, выручка от которых покрывает затраты АО «СКЦ», включая арендные платежи Обществу.

На текущую дату Общество не планирует прекращение деятельности в России и считает, что Общество будет обладать достаточной ликвидностью для обеспечения деятельности в течение обозримого будущего. В то же время в связи с возросшей волатильностью и напряженностью в экономике и геополитическими рисками любые допущения и суждения в отношении прогнозных данных сопряжены с существенной неопределенностью. Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Все операции с денежными средствами Общество осуществляет через АО «Райффайзенбанк» и ПАО «РОСБАНК» (с 2025 года - Росбанк филиал Москва АО «ТБанк»), имеющие кредитный рейтинг, соответствующий политике Общества.

Стоимость Чистых активов Общества составляет положительную величину, на:

- 31.12.2024 г. – 593 443 тыс. руб.

- 31.12.2023 г. – 716 420 тыс.руб.

- 31.12.2022 г. – 1 027 324 тыс.руб.

12.3 Правовые и налоговые риски

Основные для Общества правовые риски в настоящее время связаны с изменением налогового законодательства, правового регулирования и внесением изменений в подзаконные акты.

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству операций между компаниями группы. Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. В налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и другие. Эта информация может использоваться налоговыми органами для выявления операций, которые будут дополнительно подробно анализироваться.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Общества, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и

судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую бухгалтерскую отчетность.

13. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98.

Существенных событий, способных оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества, в период с даты окончания отчетного периода и до даты подписания бухгалтерской отчетности не было.

Генеральный директор

Пыриков Г.Е.

24 марта 2025 года