

Акционерное общество
«АЗР АВТОМОБИЛЬ-ЗВЕЗДА РУСИ»

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

I. Общие сведения

Акционерное общество «АЗР АВТОМОБИЛЬ-ЗВЕЗДА РУСИ» (далее - «Общество») зарегистрировано 29.04.1993 года, Свидетельство о государственной регистрации от 29.04.1993 № 024.278, протокол № 1 собрания акционеров по поводу учреждения от 15.03.1993, ОГРН 1027739130066.

В 2018 году на основании Решения единственного участника №04/17 от 28.11.17. изменено местонахождение Общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество зарегистрировано по адресу: 143082, Московская область, городской округ Одинцовский, деревня Раздоры, 61й км тер. МКАД, строение 1, этаж 3, офис 28.

Фактический адрес: 143082, Московская область, городской округ Одинцовский, деревня Раздоры, 61й км тер. МКАД, строение 1, этаж 3, офис 28.

Основным вид деятельности Общества по ОКВЭД2 68.31.22 – «Предоставление посреднических услуг по аренде нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе».

В штате Общества числится 1 человек на 31.12.2024г., 0 человек по состоянию на 31.12.2023г.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Ивасишин Михаил Васильевич.

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

Персональный состав Совета директоров и ревизионной комиссии Общества представлен в следующей таблице:

№ п/п	ФИО	Должность
1	Уве Шторйоханн	Член совета директоров (с 28.01.2019)
2	Ивасишин Михаил Васильевич	Член совета директоров (с 28.01.2019)
3	Пыриков Георгий Евгеньевич	Член совета директоров (с 28.01.2019)
4	Франк Петер Хике	Член совета директоров (с 28.01.2019)
5	Романенко Татьяна Николаевна	Член совета директоров (с 28.01.2019)
6	Купров Мансур Аляудинович	Член ревизионной комиссии (с 30.04.2020)
7	Краснова Светлана Николаевна	Член ревизионной комиссии (с 27.05.2022)

На основании Решения № 05/18 от 27.06.18. единственного участника Общества полномочия единоличного исполнительного органа были переданы управляющей организации ООО «АСКК Менеджмент» по договору управления от 27.06.2018 г.

28 декабря 2021 года единственным акционером Общества АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) принято Решение №4/2021 о прекращении полномочий управляющей

организации, расторжении договора от 27.06.2018 г. с ООО «АСКК Менеджмент» и передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации Обществу с ограниченной ответственностью «АСКК ПРОПЕРТИ» ОГРН №1117746021414 (сокращенное наименование ООО «АСКК-Про»).

01 января 2022 года был заключен договор управления с ООО «АСКК-Про».

Ведение бухгалтерского учета было передано управляющей организации ООО «АСКК-Про».

13 декабря 2023 года единственным акционером Общества АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) принято Решение №3/23 о прекращении полномочий управляющей организации, расторжении договора от 01.01.2022 г. с ООО «АСКК Про» и передаче полномочий единоличного исполнительного органа Ивасишину Михаилу Васильевичу с 01 января 2024 года.

25 января 2024 года заключен договор возмездного оказания услуг с ООО «АСКК-Про», в том числе по ведению бухгалтерского учета.

II Учетная политика

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность за 2024 г. сформирована в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, в соответствии с Учетной политикой Общества на 2022г., 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.

При формировании Учетной политики не допускались отступления от действующего законодательства.

Изменения в учетной политике

В 2022 году

Ряд новых стандартов вступает в силу с 1 января 2022 года, а именно:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

Общество досрочно данные стандарты не применяло.

Другие новые стандарты не оказали влияния на бухгалтерскую отчетность Общества.

В 2024 году изменения в учетную политику Общества не вносились.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

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

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 валют на эту дату 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, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности свернуто.

3. Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

К финансовым вложениям относятся: государственные, муниципальные и корпоративные ценные бумаги, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные юридическим и физическим лицам займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

Денежные средства, находящиеся на депозитном счету по договору о размещении депозита на срок от 3х месяцев и выше, учитываются в составе финансовых вложений.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений, учет которых ведется по организациям (банкам) в которые осуществлены вложения.

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Общество проводит проверку финансовых вложений на обесценение на ежегодной основе по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

В бухгалтерской отчетности стоимость таких финансовых вложений показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

4. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Учет основных средств и доходных вложений 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.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам, к которым применяет следующие способы оценки и амортизации.

Группа	Стоимость	Периодичность переоценки	Способ амортизации
Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	не производится	линейным способом
Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	не производится	линейным способом
Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	не производится	линейным способом
Транспортные средства	по первоначальной стоимости	не производится	линейным способом
Производственный и хозяйственный инвентарь	по первоначальной стоимости	не производится	линейным способом

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В первоначальную стоимость объектов основных средств 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 и переоценки объектов основных средств.

5. Расходы будущих периодов

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

6. Учет кредитных и заемных средств

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

В бухгалтерском балансе задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

В случае выдачи Обществом заемных обязательств при получении кредитов и займов начисленные проценты (дисконт) отражаются вместе с основной задолженностью.

7. 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 является: сдача арендованного имущества в субаренду.

Иные поступления признаются прочими доходами организации.

8. 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.

9. 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, таможенных платежей 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;
- денежные средства, находящиеся на депозитном счете на срок до 3х месяцев.

10. 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 резервы:

- резерв под сомнительную дебиторскую задолженность;
- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв под обесценение запасов;
- резерв под предстоящие расходы.

При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

В 2024 году создан резерв под предстоящие расходы на сумму коммунальных услуг за:

- декабрь отчетного года по договору с ФАУ МО РФ ЦСКА в размере 386,4 тыс. руб.

Прочие резервы не создавались.

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.

III. Раскрытие существенных показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

1. Основные средства - Право пользования активом

Общество арендует имущество по договору аренды №01-7/436 от 22.10.1999г. с ФАУ МО РФ «ЦСКА». Арендуемое имущество по согласованию с арендодателем передано в субаренду АО «МБ РУС» ИНН 7707016368 (до 24.05.2023 - АО «Мерседес-Бенц Рус») по договору б/н от 14.03.2005г.

Договор №, дата	Вид договора	Контрагент	Срок действия договора	Сумма арендной платы в год (тыс. руб.)
01-7/436 от 22.10.1999г.	аренда	ФАУ МО РФ «ЦСКА» - арендодатель	01.06.2025	49 369
б/н от 14.03.2005г.	субаренда	АО «МБ РУС» - субарендатор	01.06.2025	55 681

1.1. Основные средства, полученные в аренду, на которые не распространяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», учитываются на забалансовом счете 001.

1.2. Основные средства, полученные в аренду, в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» учитываются как Право пользования активом (ППА) и отражаются в бухгалтерском учете на счет 01.03 «Арендованное имущество».

Общество как арендатор признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. [ФСБУ 25/2018.10]

Не признаются предмет аренды в качестве ППА и обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды не превышает 12 месяцев на дату их предоставления;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом Общество имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. [ФСБУ 25/2018.11]

При этом одновременно выполняются следующие условия:

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к Обществу и отсутствует возможность выкупа Обществом предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду. [ФСБУ 25/2018.12]

Оценка права пользования активом и обязательства по аренде

Право пользования активом признается по фактической стоимости, включающей:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты Общества в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей, определяемой путем дисконтирования их номинальных величин с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае невозможности определения ставки дисконтирования применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. [ФСБУ 25/2018.14, 15]

Переоценка прав пользования активами не производится.

Стоимость ППА амортизируется линейным способом.

1.3. Переоценка основных средств не проводится.

1.4. Норма амортизации по приобретаемым основным средствам, бывшим в эксплуатации у прежнего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации имущества предыдущим собственником.

2. Налоги

За отчетный год Обществом прибыль до налогообложения составила 6 336 тыс. руб., в 2023 году получен убыток в размере 253 тыс. руб.,

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

Статья	2024	2023
Прибыль / (убыток) до налогообложения	6 336	(253)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(1 267)	50
Постоянные налоговые разницы	(11)	(1)
Эффект от роста ставки на 5% с 01.01.2025	150	-
Налог на прибыль	(1 128)	49
в т.ч.		
Текущий налог на прибыль	(271)	(149)
Отложенный налог на прибыль	(857)	198

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

Расшифровка временных разниц (тыс. руб.):

Наименование статей доходов/расходов	2024	2023
ОНА право пользования активом (ППА)	490	198
ОНА убыток прошлого периода	118	(149)
ОНА оценочные обязательства и резервы	249	149
Итого ОНА	857	198

По данным налогового учета прибыль отчетного года составила 2 601 тыс. руб., прибыль за 2023 г. составила 1 486 тыс. руб.

Налоговая прибыль 2024 года уменьшена на сумму убытков прошлых лет в размере 1 244 тыс. руб.

Налоговая прибыль 2023 года уменьшена на 50% на сумму убытков прошлых лет в размере тыс. 743 тыс. руб.

тыс. руб.

Убытки прошлых лет					
	на 31.12.22	учтено в 2023	на 31.12.23	Учтено в 2024	ОНА на 31.12.24
Убыток 2015 года	165	165	-	-	-
Убыток 2016 года	367	367	-	-	-
Убыток 2021 года	1 454	211	1 243	249	-
	1 986	743	1 243	249	-

3. Расшифровка основных дебиторов и кредиторов

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
(строка 1230)		
ФАУ МО РФ ЦСКА	-	4 114
АО МБ РУС	75	902
ВС-ОЦЕНКА ООО	-	300
Прочие	2	83
Итого	77	5 399
(строка 1520)		
АО МБ РУС	1 102	1 102
АО МОСЭНЕРГОСБЫТ	102	56
Задолженность по налогам	2 538	3 066
Прочие	7	-
Итого	3 749	4 224

4. Расшифровка прочих оборотных активов

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
(строка 1260)		
НДС налогового агента	-	823
Прочие РБП	5	3
Итого	5	826

5. Расшифровка прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
(строка 1450)		
Арендное обязательство по договору № 01-7/436 от 22.10.1999 с ФАУ МО РФ ЦСКА	-	20 091
(строка 1550)		
Арендное обязательство по договору № 01-7/436 от 22.10.1999 с ФАУ МО РФ ЦСКА	20 091	45 054

Текущая задолженность по арендным платежам отсутствует.

Договор аренды № 01-7/436 от 22.10.1999 с ФАУ МО РФ ЦСКА 01.06.2025 истекает срок действия договора.

Подробный анализ представлен в Приложении №1 к настоящим пояснениям.

6. Расшифровка расходов по обычным видам деятельности

тыс. руб.

Наименование	2024	2023
(строка 2120)		
Аренда имущества (Амортизация Права пользования активом (ППА))	41 949	41 950
Коммунальные платежи	6 006	5 651
Прочие		115
Итого себестоимость	47 955	47 716
(строка 2220)		
Расходы на оплату труда	251	-
Отчисления на социальные нужды	76	-
Консультационно-информационные услуги	4 862	5 100
Прочие расходы	597	39
Итого управленческие расходы	5 786	5 139

7. Расшифровка прочих доходов и расходов

тыс. руб.

Статья	2024	2023
Проценты к получению	2 637	1 162
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению	347	78
Итого прочие доходы	2 984	1 240

Статья	2024	2023
Процентный расход по арендным обязательствам	4 315	8 410
Итого проценты к уплате	4 315	8 410
Услуги банка	24	27
Прочие	6	6
Итого прочие расходы	30	33

8. Расшифровка отдельных строк отчета о движении денежных средств

тыс.руб.

Показатели	Стр. 4119	стр.4129
НДС	525	-
проценты к получению	2 637	-
Расчеты по прочим операциям	355	-
Услуги банка	-	24
Итого:	3 517	24

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023
(строка 4500)		
Денежные средства	54	113
Денежные эквиваленты	18 250	10 250
Итого:	18 304	10 363

9. Уставный и добавочный капитал

Уставный капитал состоит из 7 032 400 акций номиналом 1 рубль. Величина уставного капитала соответствует Уставу и составляет 7 032 тыс. руб., уставный капитал оплачен полностью.

10. Связанные стороны

Физические и юридические лица, которые контролируют организацию, составляющую бухгалтерскую отчётность

Связанная сторона	Характер отношений	
АСКК Холдинг ГмбХ	Владеет 100% акций АО «АЗР».	Юридическое лицо имеет в силу своего участия в хозяйственном обществе >50% общего количества голосов, приходящихся на его голосующие акции.
Уве Шторйоханн	Является управляющим директором АСКК Холдинг ГмбХ.	Физическое лицо имеет право распоряжаться >20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции хозяйственного общества, и имеет возможность определять решения, принимаемые хозяйственным обществом.
Ян-Кристоф Брёльш	Является управляющим директором АСКК Холдинг ГмбХ.	Физическое лицо имеет право распоряжаться >20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции хозяйственного общества, и имеет возможность определять решения, принимаемые хозяйственным обществом.
Ульф Майер	Уполномоченный представитель (прокурисг) АСКК Холдинг ГмбХ.	Физическое лицо имеет право распоряжаться >20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции хозяйственного общества, и имеет возможность определять решения, принимаемые хозяйственным обществом.

Юридические лица, которые контролируются организацией, составляющей бухгалтерскую отчётность

НЕТ

Юридические лица, которые находятся под контролем одного и того же физического или юридического лица (одной и той же группой лиц), что и организация, составляющая бухгалтерскую отчётность

Связанная сторона	Характер отношений
Общество с ограниченной ответственностью «АСКК Проперти»	Единственным участником, владеющим долей в размере 100% уставного капитала, является АСКК Холдинг ГмбХ.
Акционерное общество «Спорткар-Центр»	Единственным акционером, владеющим 100% акций, является АСКК Холдинг ГмбХ

АСКК Холдинг ГмбХ

Прибыль на одну акцию в 2024 году составила – 5 207 693,03/ 7 032 400 = 0,74053 руб.

Убыток на одну акцию в 2023 году составил – 203 879,39 / 7 032 400 = - 0,02899 руб.

Акционерное общество «Спорткар-Центр» (АО «СКЦ»)

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

15 мая 2023 года был заключен договор возмездного оказания услуг с АО «СКЦ», по которому АО «СКЦ» в 2024 году оказало Обществу юридические услуги на сумму 75 тыс. руб. с учетом НДС.

Общество с ограниченной ответственностью «АСКК Проперти»

(Общество контролируется АСКК Холдинг ГмбХ (Германия))

01 января 2022 года заключен договор с ООО «АСКК-Про» на оказание услуг управления, бухгалтерских и прочих сопутствующих услуг по эксплуатации арендованного имущества. Стоимость услуг 425 тыс.руб. в месяц без учета НДС.

13 декабря 2023 года единственным акционером Общества АСКК Холдинг ГмбХ (ASKK Holding GmbH) принято Решение №3/23 о прекращении полномочий управляющей организации, расторжении договора от 01.01.2022 г. с ООО «АСКК Про» и передаче полномочий единоличного исполнительного органа Ивасишину Михаилу Васильевичу с 01 января 2024 года.

25 января 2024 года заключен договор с ООО «АСКК-Про» на оказание бухгалтерских услуг, кадровых, по финансовому менеджменту и прочих сопутствующих услуг по эксплуатации арендованного имущества.

С 01 января 2024 года 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
0	5 760	5760	0

11. Информация по операциям с ключевым управленческим персоналом

тыс. руб.		
Наименование	2024	2023
Зарплата	251	-
Страховые взносы	71	-
Премии и иные вознаграждения	-	-
Итого	327	-

12. 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.

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

В 2022 году Обществом созданы и использованы следующие оценочные резервы и обязательства:

Описание	Резерв под сомнительную дебиторскую задолженность	Резерв под обесценение финансовых вложений	Резерв под предстоящие расходы
Сальдо на 31.12.23	0	0	1 073
Начислено	0	0	386
Использовано	0	0	1073
Сальдо на 31.12.24	0	0	386

14. Непрерывность деятельности

За отчетный год Обществом получен прибыль в размере 5 208 тыс. руб., в 2022 году получен убыток в размере 204 тыс. руб.

01 июня 2025 года прекращают действие договоры аренды № 01-7/436 от 22.10.1999 с ФАУ МО РФ ЦСКА и субаренды № б/н от 14.03.2005г. с АО МБ Рус. В рамках указанных договоров Общество является арендатором и субарендодателем недвижимого имущества по адресу: Москва, Ленинградский пр-т, вл.39, стр.7 и стр.34. В первом квартале 2025 года Общество ведет переговоры с арендодателем ФАУ МО РФ ЦСКА относительно продления договора аренды недвижимого имущества. Со стороны субарендатора АО «МБ РУС» получено уведомление о готовности продлить договор субаренды недвижимого имущества. На дату подписания текущей отчетности отсутствуют какие-либо подписанные изменения договоров аренды и субаренды, отражающие результат указанных переговоров.

15. Условия осуществления деятельности в Российской Федерации

Общество осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Общества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые, к тому же, подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение

экономической неопределенности, в том числе, большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В 2022 году наблюдалось восстановление экономики от последствий кризиса, вызванного пандемией коронавируса. Однако уровень неопределенности в российской бизнес-среде оставался на том же уровне за счет нестабильной ситуации с заболеваемостью.

Многие страны, включая Российскую Федерацию, продолжали вводить менее жесткие карантинные меры, которые также продолжали оказывать влияние на уровень и масштаб деловой активности корпораций и населения.

В феврале 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской республик и начала военных действий в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует повышенный риск того, что могут быть введены еще большие санкции. Это может оказать существенное негативное влияние на экономику России. Эти события привели к обесцениванию российского рубля, повышению волатильности финансовых рынков и значительно повысили уровень экономической неопределенности в российской бизнес-среде.

Введенные санкции также коснулись и автомобильного рынка. В марте 2022 Соединенными Штатами Америки и Европейским Союзом были введены определенные ограничения в отношении поставок в Российскую Федерацию автомобилей и запасных частей к ним, применимые к марке Mercedes-Benz, официальным импортером которой являлось Акционерное общество «МБ РУС» - субарендатор Общества.

Представленная бухгалтерская отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

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 и налоговые риски.

15.1 Кредитных 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 субарендатора (АО «МБ РУС») исполнять свои обязательства по договору аренды. С учетом экономических санкций, введенных Соединенными Штатами Америки и Европейский Союз в отношении поставок в Российскую Федерацию автомобилей и запасных частей к ним, присутствует существенная неопределенность в отношении характера и масштабов деятельности АО «МБ РУС» в следующие 12 месяцев. С учетом смены собственника АО «МБ РУС» и возобновления им операционной деятельности, Общество не считает значимым риск неспособности субарендатора исполнять обязательства по уплате субарендной платы.

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

15.2 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 связанных сторон. 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.

Денежные средства и приравненные к ним эквиваленты не являются ни обесцененными, ни просроченными. Все операции с денежными средствами общество осуществляет через АО «Райффайзенбанк» и ПАО «РОСБАНК», имеющим кредитный рейтинг, соответствующий политике Общества.

Стоимость Чистых активов Общества по состоянию

на 31.12.2024 - 12 388 тыс. руб.

на 31.12.2023 - 7 180 тыс. руб.,

на 31.12.2022 - 8 075 тыс. руб.,

15.3 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 внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

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.

Российские налоговые органы продолжают осуществлять обмен информацией в отношении трансфертного ценообразования, а также других связанных с налогами вопросов, с налоговыми органами других стран. 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.

Руководитель

М.В. Ивасишин

31 марта 2025 года