

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 г.
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»**

Оглавление

I. Общие сведения.....	2
1. Общая информация.....	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности	2
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах	3
5. Информация о численности персонала	3
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности.....	3
6. Основа составления.....	3
7. Активы и обязательства в иностранной валюте	3
8. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	4
9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы	4
10. Запасы.....	6
11. Кредиты и займы полученные	6
12. Признание доходов	7
13. Признание расходов	7
14. Оценочные обязательства и резервы.....	8
15. Порядок бухгалтерского учета налога на прибыль	9
III. Раскрытие существенных показателей	9
16. Основные средства, инвестиционная недвижимость и ППА	9
17. Дебиторская задолженность	10
18. Капитал и резервы	11
19. Кредиторская задолженность	12
20. Кредиты и займы	12
21. Информация, связанная с использованием денежных средств	13
22. Налогообложение	14
23. Доходы	14
24. Расходы	15
25. Информация о связанных сторонах	15
26. События после отчетной даты	17
27. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	17
28. Вознаграждение основному управленческому персоналу	17
29. Риски хозяйственной деятельности	18
30. Чистые активы.....	18
31. Расчет прибыли на акцию	19

I. Общие сведения

1. Общая информация

Согласно Уставу полное фирменное наименование Общества – Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ», сокращенное фирменное наименование Общества – АО «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ» (далее по тексту – Общество, Организация)

Место нахождения Общества: Россия, город Санкт-Петербург, Стартовая улица, дом 8, литера А, помещение 106.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 009589963 от 20.09.2017 г. выдано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу.

Основной государственный регистрационный номер 1167847371306.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения серии 78 № 009589964 от 20.9.2017г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу.

Обществу присвоены ИНН 7810614523 / КПП 781001001.

Единственным акционером общества до 24.10.2024 г. являлся Warimpex Finanz- und Beteiligungs Actiengesellschaft (Варимпекс Финанц – унд Бетайлигунгс АГ, Австрия). 25.10.2024 г. Warimpex Finanz und Beteiligungs AG в качестве продавца и Общество с ограниченной ответственностью «Совинком Инвест» в качестве покупателя заключили Договор купли-продажи на покупку, помимо прочего, 100% доли в уставном капитале Общества.

Уставный капитал общества составляет 30 тыс. руб., разделен на 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 30 руб.

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств.

3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду и управлением собственным и арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Выручка Общества от основного вида деятельности составила:

353 210 тыс. руб. в 2024 году;
339 853 тыс. руб. в 2023 году;
314 743 тыс. руб. в 2022 году.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

С 02.02.2023 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества были переданы Управляющей организации ООО «Фомальгаут» (ОГРН 1197847086348) по Договору о передаче полномочий ЕИО управляющей организации б/н от 02.03.2023 г. Должность генерального директора ООО «Фомальгаут» до 11.02.2025 занимала Сиваева Свитлана. С 12.02.2025 должность генерального директора ООО «Фомальгаут» занимает Азизов Марат.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

3 человека в 2024 году;

4 человека в 2023 году;

5 человек в 2022 году;

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

6. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Учетная политика Организации для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом руководителя Организации об учетной политике от 29 декабря 2023 г. (с учетом внесенных изменений, дополнений и продлений).

7. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте (в том числе подлежащих оплате в рублях), применяется курс соответствующей иностранной валюты, установленный Центральным банком Российской Федерации на дату совершения операции.

Денежные средства на валютных счетах в банках, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса Центрального банка Российской Федерации, составившего:

			руб.
	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Евро	106,1028	99,1919	75,6553

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, стоимость которых выражена в иностранной валюте (за исключением средств полученных и выданных авансов, предварительной оплаты и задатков, выраженных в иностранной валюте), а также при пересчете их стоимости по состоянию на отчетную дату, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

8. 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 этих активов и обязательств.

9. Основные средства, инвестиционная недвижимость и вложения во внеоборотные активы

Организация относит к основным средствам активы, соответствующие требованиям п. 4 и 5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб. за единицу.

Объекты недвижимого имущества, учитываемые Организацией в составе основных средств, предназначены исключительно для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе инвестиционной недвижимости.

Общество не производит переоценку стоимости основных средств.

Начисление амортизации по всем группам основных средств и инвестиционной недвижимости производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств (инвестиционной недвижимости) определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов на основании рекомендаций технических служб, а также организаций-изготовителей.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта (например, в случае осуществления неотделимых улучшений в арендуемое имущество - срок аренды и т.п.).

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов, (например, расчет с перечнем и количеством материалов, которые будут получены от ликвидации объекта ОС);
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников (например прайс листы организаций, осуществляющих торговлю б/у транспортными средствами, оборудованием и т.д.)
- на основании отчета независимого оценщика.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, в частности:

- если сумма поступления от выбытия объекта (либо стоимость материальных ценностей, полученных от выбытия) менее 10% от первоначальной стоимости объекта ОС (инвестиционной недвижимости).
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена, в частности:
- на момент определения ликвидационной стоимости в РФ нет активного рынка по продаже аналогичных объектов ОС (инвестиционной недвижимости);
- объект впервые появился на рынке, уникальный объект, нет аналогов на рынке.

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств (инвестиционной недвижимости) при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более чем на 10%.

Проверка на обесценение объектов основных средств и инвестиционной недвижимости осуществляется в случае наличия признаков обесценения основных средств (инвестиционной недвижимости), резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства и инвестиционная недвижимость показаны по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

В связи с началом применения с 01.01.2022 г. ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды, предшествующие 2022 году, а одновременно корректирует балансовую стоимость основных средств на 31.12.2021 г. (конец периода, предшествующего отчетному).

10. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов учитываются: объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 тыс. руб. (включительно) за единицу, запасами считаются активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Материалы, предназначенные для управленческих нужд, признаются расходами периода, в котором были понесены затраты на их приобретение.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется Организацией как предполагаемая цена, по которой она может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

11. Кредиты и займы полученные

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, относятся в состав прочих расходов в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в состав прочих расходов равномерно по мере их начисления в течение срока займа (кредита).

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев займам и (или) кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета величины обязательств, предусмотренных договором.

12. Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и аналогичных обязательных платежей.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы признаются методом начисления.

Предметом деятельности Общества является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, поэтому к доходам по обычным видам деятельности относятся поступления, получение которых связано с этой деятельностью (арендная плата).

В составе прочих доходов Общества могут признаются:

- проценты к получению;
- доходы от реализации прочего имущества;
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения;
- результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период;
- результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения;
- доходы от переуступки имущественных прав;
- восстановление резервов;
- суммы списания кредиторской задолженности;
- штрафы, пени, неустойки;
- доходы от участия в других организациях;
- доходы от продажи иностранной валюты;
- положительные курсовые разницы по операциям в иностранной валюте;
- прочие поступления.

13. Признание расходов

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

Прочие расходы могут включать:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета;

- проценты, уплачиваемые организацией за предоставленные ей в пользование денежные средства (кредиты, займы);
- результат от реализации и прочего выбытия ОС;
- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения;
- результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период;
- результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и списанием прочих активов;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- расходы социального характера;
- госпошлина;
- штрафы, пени, неустойки;
- суммы списания дебиторской задолженности;
- дополнительные расходы застройщика по завершенным объектам;
- расходы на благотворительность;
- прочие убытки.

14. Оценочные обязательства и резервы

В соответствии с положением по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» Общество формирует следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков,
- оценочное обязательство в виде резерва на гарантированные выплаты при увольнении.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков.

Для целей формирования оценочного обязательства на предстоящую оплату отпусков, под отпусками понимаются: ежегодный оплачиваемый отпуск, предоставляемый работникам продолжительностью 28 календарных дней.

Оценочное обязательство погашается по мере фактического начисления сумм расходов на отпуск либо компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении (включая страховые взносы).

Создаваемый резерв на расходы, связанные с предоставлением отпусков, отражается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Резерв на предстоящую оплату отпусков рассчитывается ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Величина резерва по неиспользованным отпускам определяется по формуле:

$$\begin{array}{lcl} \text{Оценочное} & \{ \text{Среднедневная} & \text{Количество} \\ \text{обязательство на} & \text{заработная плата} & \text{неиспользованных} \\ \text{оплату отпусков} & \text{работников} + \text{Среднедневная заработная} & \text{дней отпуска} \\ & \text{плата} * \text{Тариф страхования 30\%} \} & \end{array} *$$

По состоянию на 31 декабря текущего года величина оценочного обязательства в виде резерва по неиспользованным отпускам корректируется до величины, рассчитанной по состоянию на отчетную дату.

Учет расчетов по формированию и использованию резерва по неиспользованным отпускам работников осуществляется на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

Оценочное обязательство в виде резерва на гарантированные выплаты при увольнении предусмотрены трудовыми договорами с двумя ключевыми сотрудниками. В случае расторжения трудовых договоров производится выплата компенсационного характера в размере 12-ти среднемесячных окладов.

Для целей формирования оценочного обязательства на гарантированные выплаты при увольнении, определяется среднедневной заработок при расчете выходного пособия. Для определения периода учитывается фиксированная величина 20.5 (среднемесячное количество рабочих дней в году) умноженная на 12 месяцев.

Оценочное обязательство погашается по мере фактического начисления сумм при увольнении (включая страховые взносы).

Создаваемый резерв на расходы, связанные с гарантированными выплатами при увольнении, отражается на счете 96 «Гарантированные выплаты при увольнении».

Резерв на гарантированные выплаты при увольнении рассчитывается ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Величина резерва на гарантированные выплаты при увольнении определяется по формуле:

$$\begin{array}{l} \text{Оценочное} \\ \text{обязательство на} \\ \text{гарантированную} \\ \text{выплату при} \\ \text{увольнении} \end{array} = \{ \text{Средний Заработок Для Вых. Пособия} \} * 20.5 * 12 * \{ \text{Тариф} \\ \text{страхования 30\%} \}$$

По состоянию на 31 декабря текущего года величина оценочного обязательства в виде резерва на гарантированные выплаты при увольнении корректируется до величины, рассчитанной по состоянию на отчетную дату.

Учет расчетов по формированию и использованию резерва на гарантированные выплаты при увольнении осуществляется на счете 96 «Резерва на гарантированные выплаты при увольнении».

15. Порядок бухгалтерского учета налога на прибыль

Общество осуществляет ведение бухгалтерского учета с применением ПБУ 18/02 (с учетом изменений, внесенных Приказом МФ РФ от 20.11.2018 N 236н).

Общество использует способ определения величины текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

III. Раскрытие существенных показателей

Информацию, представленную в разделе, следует рассматривать в дополнение к табличной форме Пояснений к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024 г. и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

16. Основные средства, инвестиционная недвижимость и ППА

Основные средства, включая Инвестиционную недвижимость	Срок полезного использования	Количество объектов
Здание многоэтажного гаража площадью 20 388,8 кв.м.	свыше 30 лет	1
Земельные участки	-	1
Машины и оборудование (кроме офисного)	свыше 2 лет до 3 лет включительно)	1
	свыше 7 лет до 10 лет включительно	12

Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

	свыше 15 лет до 20 лет включительно	1
	свыше 3 лет до 5 лет включительно	10
	свыше 5 лет до 7 лет включительно	5
	свыше 10 лет до 15 лет включительно	9
Офисное оборудование	свыше 2 лет до 3 лет включительно	2
	свыше 3 лет до 5 лет включительно	1
	свыше 5 лет до 7 лет включительно	3
Производственный и хозяйственный инвентарь	свыше 10 лет до 15 лет включительно	14
Сооружения	свыше 15 лет до 20 лет включительно	6
	свыше 10 лет до 15 лет включительно	3
Другие виды основных средств	свыше 7 лет до 10 лет включительно	1
Право пользование активом	12 месяцев	1

На основании договора об ипотеке № 64-0/2/20 от 13.10.2020 г. с Банком ВТБ (ПАО), заключенного для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору перед Банком ВТБ, переданы в залог следующие основные средства: Многоэтажный гараж и земельный участок. Стоимость залога установлена в размере 349 180 тыс. руб., сумма отражена в составе «Обеспечений обязательств выданных».

17. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», представляемой в составе пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные раскрываются с исключением дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

АО «Авиелен Паркинг» в 2017, 2019 и 2020 году заключило долгосрочные договоры займов с контрагентами АО «Атмосфера» и ООО «Фомальгаут», процентная ставка и сроки возврата указаны в таблице ниже. С 01.01.2020 года по условиям дополнительных соглашений займы стали беспроцентными и, соответственно, переклассифицированы в состав долгосрочной дебиторской задолженности из состава финансовых вложений.

В 2022 году АО «Авиелен Паркинг» заключило долгосрочные договоры займов с АО «Авиелен А.Г.» со сроками возврата в 2033 году. Проценты на сумму займов не начисляются, займы отражаются в составе долгосрочной дебиторской задолженности.

Движение займов представлено в таблице (в тыс. руб.).

Контрагенты	Остаток задолженности на 31.12.22	Выдано займов 2023 год	Остаток задолженности на 31.12.23	Выдано займов 2024 год	Остаток задолженности на 31.12.24	Дата возврата по договору
АТМОСФЕРА АО						
Договор займа б/н от 09.11.2017 (ДС№ 2 до 16.06.2031)	181 900		181 900		181 900	16.06.2031
Договор займа б/н от 25.03.2020 (беспроцентный)	65 000		65 000		65 000	16.06.2031

Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Контрагенты	Остаток задолженно сти на 31.12.22	Выдано займов 2023 год	Остаток задолженно сти на 31.12.23	Выдано займов 2024 год	Остаток задолженно сти на 31.12.24	Дата возврата по договору
Задолженность по процентам (возникла до 31.12.2019 года)	15 071		15 071		15 071	16.06.2031
Итого	261 971		261 971		261 971	
ФОМАЛЬГАУТ ООО						
Договор займа № 01 от 12.04.2019 (7,5% до 31 12 19)	500		500		500	12.04.2025
Договор займа № 02 от 10.07.2019(7,5% до 31.12.19)	500		500		500	10.07.2025
Договор займа № 3 от 23.01.2020 (беспроцентный)	300		300		300	31.12.2030
Договор займа от 29.01.2020 (беспроцентный)	57 000	(15 000)	42 000		42 000	29.01.2025
Задолженность по процентам (возникла до 31.12.2019 года)	45		45		45	10.07.2025
Итого	58 345	(15 000)	43 345		43 345	
АВИЕЛЕН А.Г. АО						
Договор займа б/н от 14.09.2022(беспроцент ный)	22 000		22 000		22 000	10.02.2033
Договор займа б/н от 24.02.2022 (беспроцентный)	20 000		20 000		20 000	10.02.2033
Итого	42 000		42 000		42 000	
ВСЕГО	362 316	(15 000)	347 316		347 316	
в том числе:						
долгосрочная дебиторская задолженность	361 271		347 316		347 316	

18. Капитал и резервы

Уставный капитал общества составляет 30 000 руб. и состоит из 30 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая. По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества полностью оплачен. В течение 2024 года величина уставного капитала не менялась.

Подробное раскрытие Прибыли (убытка) на акцию указано в п. 31 Пояснений.

По решению единственного акционера Общества Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft были выплачены дивиденды:

Суммы выплаченных дивидендов	Сумма, тыс. руб.
2022 год	40 000
2023 год	120 000
2024 год	30 000
ИТОГО	190 000

19. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В табличной форме 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах данные раскрываются без учета кредиторской задолженности, погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

В составе прочих долгосрочных обязательств (стр. 1450 баланса) по состоянию на 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. отражен гарантийный депозит в размере 74 371 тыс. руб., (без учета НДС, сумма которого составляет 13 387 тыс. руб.) по договору аренды № 06 от 17.04.2017 г (аренда Многоэтажного гаража), который по условиям договора по окончании срока действия аренды не возвращается, а засчитывается в счет погашения арендных платежей за последние 3 месяца.

20. Кредиты и займы

Общество заключило кредитный договор № 64-0/20 от 30.07.2020 с Банком ВТБ (ПАО) для рефинансирования задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 096-2-102417 от 10.10.2017 с ПАО Сбербанк.

Сведения о движении по кредитному договору представлены в таблицах ниже:
Движение суммы кредита (тыс. руб.)

Банк/договор	Остаток на 31.12.22	Погашено кредитов в 2023	Остаток на 31.12.23	Погашено кредитов в 2024	Остаток на 31.12.24
БАНК ВТБ (ПАО)					
Договор 64-0/20 от 30.07.2020, срок 10 лет, ставка 7,2%	573 289	68 737	504 552	85 560	418 992
в т.ч. долгосрочная часть	504 552		418 992		314 442
краткосрочная часть	68 737		94 813		104 550

Движение процентов за пользование кредитом (тыс. руб.)

Банк/договор	Остаток на 31.12.2022	Начислено % в 2023 г.	Перечислено % в 2023 г.	Остаток на 31.12.2023	Начислено % в 2024 г.	Перечислено % в 2024 г.	Остаток на 31.12.2024
БАНК ВТБ (ПАО)							
Договор 64-0/20 от 30.07.2020	10 481	38 624	39 852	9 252	82 312	72 366	19 198
в т.ч.							
долгосрочная часть							
краткосрочная часть	10 481			9 252			19 198

Общая сумма задолженности по кредитам (тыс. руб.)

Показатель	Остаток на 31.12.2024 г.	Остаток на 31.12.2023 г.	Остаток на 31.12.2022 г.
Сумма кредита	418 992	504 552	573 289
Сумма процентов	19 198	9 252	10 481
Итого	438 190	513 804	583 770
в том числе			
долгосрочные заемные средства	314 442	418 992	504 552
краткосрочные заемные средства	123 748	94 813	79 218

Погашение кредита, выданного Банком ВТБ (ПАО) осуществляется в соответствии с графиком платежей (тыс. руб.):

ГОДЫ	ЯНВАРЬ	АПРЕЛЬ	ИЮЛЬ	ОКТАБРЬ	ВСЕГО
2020				21 589	21 589
2021	22 022	22 238	17 040	11 913	73 213
2022	12 274	12 275	13 863	15 524	53 936
2023	15 812	15 885	17 617	19 423	68 737
2024	19 856	19 928	21 878	23 899	85 561
2025	24 405	24 549	26 643	28 953	104 550
2026	29 531	29 748	32 131	34 658	126 068
31.12.2026				188 377	188 377
ИТОГО					722 031

Суммы займов (кредитов), недополученные по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора/соглашения) отсутствуют.

В связи с увеличением ключевой ставки Банка России с 01.01.2024 г. по кредитной линии по Соглашению устанавливается процентная ставка 17,95 процентов годовых на основании уведомления (ПАО) ВТБ №2288/479140 от 30.11.2023 г.

В обеспечение исполнения обязательств Общества перед (ПАО) ВТБ заключены следующие договоры:

- Договор об ипотеке №64-0/2/20 от 13.10.2020
- Договор залога акций №64-0/2/20 от 13.10.2020 между (ПАО) ВТБ и Warimprex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft
- Договор поручительства №64-0/2/20 от 13.10.2020 между (ПАО) ВТБ и Warimprex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft

21. Информация, связанная с использованием денежных средств

Обществом производилось размещение денежных средств на депозитных счетах на срок до трех месяцев в Банк ВТБ (ПАО) и ПАО Сбербанк (тыс. руб.):

Показатели	2024 год	2023 год	2022 год
Остаток на депозитных счетах на начало отчетного периода	64 200	65 000	45 000
Размещено на депозитных счетах*	4 168 050	2 250 900	2 786 000
Возвращено с депозитных счетов*	4 137 250	2 251 700	2 766 000
Остаток на депозитных счетах на конец отчетного периода	95 000 000	64 200	65 000
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	9 431	2 767	4 260

*- Общество размещает денежные средства сроком до 3 месяцев, которые отражаются в балансе в составе денежных средств (денежные эквиваленты), движение депозитов не включается в показатели Отчета о движении денежных средств.

22. Налогообложение

Налог на прибыль

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2024 год следующие показатели (тыс. руб.):

Строка формы № 2	Наименование статьи/показателя	2024 год	2023 год
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	79 420	115 955
2410	Налог на прибыль, в том числе	(8 291)	(23 313)
2411	Текущий налог на прибыль	(25 422)	(30 355)
2412	Отложенный налог на прибыль	17 131	7 042
2460	Прочее	0	0
2400	Чистая прибыль (убыток)	71 129	92 642

Расчет расхода по налогу на прибыль (тыс. руб.):

№ п/п	Наименование показателя	Сумма	
		За 2024 год	За 2023 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения - всего	79 420	115 955
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(8 491)	(23 191)
3	Постоянный налоговый расход (доход)	200	(123)
4	Текущий налог на прибыль	(25 422)	(30 355)
5	Отложенный налог на прибыль	17 131	7 042
5.1	В том числе, обусловленный:		
	возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	17 131	7 042
6	Налог на прибыль	(8 291)	(23 314)

Временные вычитаемые разницы возникают в основном из-за разницы в амортизации по налоговому и бухгалтерскому учету: в бухгалтерском учете применяется линейный метод начисления амортизации, а в налоговом – способ уменьшаемого остатка с повышающим коэффициентом.

23. Доходы

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является предоставление за плату собственного нежилого недвижимого имущества (тыс. руб.)

Вид дохода	2024 г.	2023 г.
Выручка от предоставления имущества в аренду	353 210	339 853

Сведения о прочих доходах (тыс. руб.)

Вид дохода	№ строки	2024 г.	2023 г.
------------	----------	---------	---------

Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Проценты к получению от размещения денежных средств в депозитах	2320	12 327	2 767
Прочие доходы	2340	1 263	987
Итого прочие доходы		13 590	3 754

24. Расходы

Расходы по обычным видам деятельности

Информация, дополнительно представленная к таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Вид расходов	№ строки	2024 г.	2023 г.
Себестоимость предоставления имущества в аренду	2120	(125 484)	(135 279)
Управленческие расходы	2200	(78 492)	(51 919)
в том числе:			
амортизационные отчисления		(65 871)	(73 996)
материальные расходы и услуги сторонних организаций		(1 650)	(1 423)
оплата труда с отчислениями в страховые фонды		(35 339)	(21 586)
прочие расходы (транспортный налог)		(101 117)	(90 193)

Сведение о прочих доходах (код строки 2340)

Вид дохода	2024 г.	2023 г.
Курсовые разницы	18	108
Оценочные обязательства по оплате труда	1 214	-
Прочие внереализационные доходы	31	879
Прочие доходы (код строки 2340)	1 263	987

Сведение о прочих расходах (код строки 2350)

Вид расхода	2024 г.	2023 г.
Курсовые разницы	(13)	(98)
Расходы на услуги банков	(386)	(658)
Списание выделенного НДС на прочие расходы	-	(12)
Прочие внереализационные доходы и расходы	(669)	(1 055)
Прочие расходы (код строки 2350)	(1 068)	(1 823)

25. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами для общества являются:

Наименование организационно- правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество	
ООО «Совинком Инвест»	Компании принадлежит 100% акций Общества. Контроль
Исполнительный орган	
ООО «ФОМАЛЬГАУТ»	Согласно Договору б/н от 02.03.2023 г. с указанной даты функции единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «Фомальгаут». Значительное влияние.

Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Прочие связанные стороны	
Юридическое лицо также, как и Общество, контролируются одним и тем же юридическим лицом (лицами)	
ООО «Аваль Инвест»	Компании Warimpex Finanz und Beteiligungs AG (Австрия) принадлежали 100% акций участников Обществ. 25.10.2024 г. между Компанией Warimpex Finanz und Beteiligungs AG (Австрия) и ООО «СОВИНКОМ ИНВЕСТ» (ОГРН 1237700684231) был заключен договор купли-продажи в отношении: 100% акций в составе акционерных капиталов АО «Авиелен А.Г.», АО «Авиелен Паркинг» и АО «Атмосфера»; и 100 % долей в уставных капиталах ООО «Аваль Инвест» и ООО «Фомальгаут».
АО «АВИЕЛЕН А.Г.»	
АО «Атмосфера»	
АО «Микос»	
ООО «ФОМАЛЬГАУТ»	Возникновение обязательственных прав для ООО «СОВИНКОМ ИНВЕСТ» (ОГРН 1237700684231) было зарегистрировано: 20.12.2024 г. в отношении ООО «Фомальгаут», 20.12.2024 г. в отношении АО «Авиелен А.Г.», 20.12.2024 г. в отношении АО «Атмосфера», 23.12.2024 г. в отношении АО «Авиелен Паркинг», 26.12.2024 г. в отношении ООО «Аваль Инвест».

Конечным бенефициаром Общества является Павлов Дмитрий Михайлович. Операций с конечным бенефициаром в 2024 году не было.

Информация о денежных потоках Организации с основным обществом

В отчетном году Общество не получало и не перечисляло денежные средства основному обществу, денежные потоки между Обществом и основным обществом отсутствовали.

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) представлена в таблице в 2024 году:

Наименование связанной стороны/вид операции	Счет учета	Сальдо на 31.12.23 г.		Обороты за 2024г.		Сальдо на 31.12.24 г.		тыс.руб.	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
АВИЕЛЕН А. Г. АО			42 000		40 000		65 000	42 000	25 000
Договор займа №26/4/24 от 26.04.2024 (без % до 30.06.2027)	76		-		40 000		65 000	-	25 000
Договор займа б/н от 14.09.2022	76		22 000		-		-	22 000	-
Договор займа б/н от 24.02.2022	76		20 000		-		-	20 000	-
АТМОСФЕРА АО			263 425		11 519		11 561	263 383	-
Договор займа б/н от 09.11.2017_Тело_	76		181 900		-		-	181 900	-
Договор займа б/н от 09.11.2017_Проценты	76		15 071		-		-	15 071	-
Договор займа б/н от 25.03.2020 (100МРУБ, без % до 16.06.2031)	76		65 000		-		-	65 000	-
Договор субаренды б/н от 01.10.2018	60		1 065		11 519		11 561	767	657
	76		913		3 469		3 724	657	-
			152		8 050		7 837	110	657
Договор субаренды б/н от 01.10.2018_депозит	60		1 302		-		-	1 302	-
ФОМАЛЬГАУТ ООО			43 345		68 882		76 082	43 345	7 200

Акционерное общество «АВИЕЛЕН ПАРКИНГ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Агентский договор 2402-02 от 08.02.2024	60	-	-	8 136	8 136	-	-
Договор № 01/01-23/03 от 01.01.2023 (IT)	60	-	-	4 536	4 536	-	-
Договор № 01/01-23/05 от 01.01.2023 (работа с арендаторами)	60	-	-	2 419	2 419	-	-
Договор № 01/02-23/02 от 01.02.2023 (HR)	60	-	-	3 629	3 629	-	-
Договор № 01/04-23/05 от 01.04.2023 (бизнес-коммуникации)	60	-	-	1 814	1 814	-	-
Договор № 01/12-22/01 от 01.12.2022 (эксплуатация)	60	-	-	7 560	7 560	-	-
Договор № 22/10-05 от 01.10.2022 (БУ и НУ)	60	-	-	9 072	9 072	-	-
Договор № 23/1025-04 от 25.10.2023 (сервер)	60	-	-	5 796	5 796	-	-
Договор б/н от 02.02.2023 (передача полномочий ЕИО)	60	-	-	25 920	33 120	-	7 200
Договор займа № 01 от 12.04.2019_Тело	76	500	-	-	-	500	-
Договор займа № 01 от 12.04.2019_Проценты	76	27	-	-	-	27	-
Договор займа № 02 от 10.07.2019_Тело	76	500	-	-	-	500	-
Договор займа № 02 от 10.07.2019_Проценты	76	18	-	-	-	18	-
Договор займа № 3 от 23.01.2020	76	300	-	-	-	300	-
Договор займа б/н от 29.01.2020	76	42 000	-	-	-	42 000	-
Общий итог		349 683	913	120 401	152 644	349 385	32 857

26. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности Общества за отчетный год не произошло существенных фактов хозяйственной деятельности, которые бы могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества за 2024 год.

27. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В соответствии с учетной политикой Обществом создается резерв на оплату отпусков, а также резервы компенсационных выплат при увольнении. По состоянию на 31.12.2024 года сумма резерва на оплату отпусков составила 2 763 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 года – 1 329 тыс. руб., Сумма резерва компенсационных выплат при увольнении по состоянию на 31.12.2024 года составила 12 442 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 года данный резерв не создавался.

Событий хозяйственной жизни, повлекших за собой появление условных обязательств или условных активов, в 2024 году не было.

28. Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества до 02.02.2023 г. был представлен в лице генерального директора, вознаграждение в виде заработной платы с отчислениями в социальные фонды составило в 2023 году 1 203 тыс. руб.

С 02.02.2023 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества были переданы Управляющей организации ООО «Фомальгаут» (ОГРН 1197847086348) по Договору о

передаче полномочий ЕИО управляющей организации б/н от 02.03.2023 г. в связи с чем в 2024 году вознаграждение управленческому персоналу не выплачивалось.

тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
Заработная плата, включая премии, отпускные	16 592	17 545
в т.ч. генерального директора	0	1 067
Страховые взносы	3 714	4 203
в т.ч. с ФОТ генерального директора	0	136
Итого	20 306	21 748
в т.ч. генеральный директор	0	1 203

29. Риски хозяйственной деятельности

Общество является налогоплательщиком Российской Федерации, осуществляющим уплату федеральных, региональных и местных налогов, в частности налога на добавленную стоимость, налога на прибыль организаций. В ходе операционной деятельности специалистами общества осуществляется мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

В действующей системе правоприменения в Российской Федерации большое значение имеют правовые позиции Высших судебных инстанций (Конституционный суд РФ, Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд РФ), которые могут оказывать влияние на условия ведения финансово-хозяйственной деятельности общества.

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивают тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне окружных арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при разрешении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления деятельности.

Общество эффективно управляет риском, в т.ч. и путем привлечения кредитных средств. Общество имеет стабильное финансовое состояние, которое позволяет достаточно свободно привлекать необходимые кредитные ресурсы у российских банков.

В 2022 году Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику, привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Общество считает, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

30. Чистые активы

По состоянию на 31.12.2022 г., на 31.12.2023 г. и на 31.12.2024 г. величина чистых активов Общества имеет положительную величину и превышает величину уставного капитала.

тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	305 610	264 481	287 420

31. Расчет прибыли на акцию

Показатель	2024 год	2023 год
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. руб.	71 130	92 642
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года, акций	1 000	1 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, в тыс. рублей	71	93

Марат Азизов
 Генеральный директор Управляющей организации ООО «Фомальгаут»

«27» марта 2025 г

