

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 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 2025 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 68.20.2 - 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 31.12.2025 – 13 человек

- на 31.12.2024 – 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

Общество осуществляет свою деятельность 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.

В 2025 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Общество. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление

предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. 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, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная бухгалтерская отчетность Общества 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.

III. Учетная политика

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность за 2025 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. Учетная политика применялась последовательно без изменений.

При формировании Учетной политики не допускались отступления от действующего законодательства. В связи вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 4 октября 2023г. N 157н, внесены соответствующие изменения в учетную политику. Изменения учетной политики в связи с переходом на указанный ФСБУ не привели к изменению статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

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 2025 г.

Курс ЕВРО на 31 декабря 2025 г. составил 92,0938 руб. за 1 евро (31 декабря 2024 г. 106,1028 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.

тыс. руб.

| Группа ОС | Земельные участки | Сооружения | Офисное оборудование | НЗС | Итого |
|---|-------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|
| Первоначальная стоимость на 31.12.2023 | 11 757 | 18 282 | 1 074 | 7 305 | 38 418 |
| Поступление за 2024 год | - | - | 243 | - | 243 |
| Выбытие за 2024 год | - | - | (185) | - | (185) |
| Первоначальная стоимость на 31.12.2024 | 11 757 | 18 282 | 1 132 | 7 305 | 38 476 |
| Первоначальная стоимость на 31.12.2025 | 11 757 | 18 282 | 1 132 | 7 305 | 38 476 |
| Накопленная амортизация на 31.12.2023 | - | (5 408) | (432) | - | (5 840) |
| Начисленная амортизация за 2024 | - | (914) | (296) | - | (1 210) |
| Восстановленная амортизация за 2024 год | - | - | 96 | - | 96 |
| Накопленная амортизация на 31.12.2024 | - | (6 322) | (632) | - | (6 954) |
| Начисленная амортизация за 2025 | - | (914) | (220) | - | (1 134) |
| Накопленная амортизация на 31.12.2025 | - | (7 236) | (852) | - | (8 088) |
| Остаточная стоимость на 31.12.2023 | 11 757 | 12 874 | 642 | 7 305 | 32 578 |
| Остаточная стоимость на 31.12.2024 | 11 757 | 11 960 | 501 | 7 305 | 31 523 |
| Остаточная стоимость на 31.12.2025 | 11 757 | 11 046 | 281 | 7 305 | 30 389 |

тыс. руб.

| Инвестиционная недвижимость | Земельные участки | Здания | Сооружения | Офисное оборудование | Другие виды ОС | Итого |
|---|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|----------------|------------------|
| Первоначальная стоимость на 31.12.2023 | 761 748 | 1 780 193 | 123 959 | 95 | 5 768 | 2 671 762 |
| Поступление за 2024 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 |
| Поступление за 2025 год | - | - | - | - | 3 165 | 3 165 |
| Выбытие за 2025 год | - | - | - | - | - | - |
| Первоначальная стоимость на 31.12.2025 | 761 748 | 1 780 193 | 123 959 | 95 | 13 357 | 2 679 351 |
| 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) |
| Начисленная амортизация за 2025 год | - | (50 821) | (3 833) | (10) | (1 191) | (55 855) |
| Накопленная амортизация на 31.12.2025 | - | (560 478) | (33 293) | (89) | (2 858) | (596 718) |
| 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 |
| Остаточная стоимость на 31.12.2025 | 761 748 | 1 219 715 | 90 665 | 5 | 10 500 | 2 082 633 |

В 2025 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 | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| Прибыль / (Убыток) до налогообложения | 196 452 | (165 627) |
| Условный (расход) / доход по налогу на прибыль | (49 113) | 33 125 |
| Невычитаемые расходы | 527 | (3 249) |
| в т.ч. | | |
| Переоценка резерва предстоящих расходов и платежей (пожизненное вознаграждение бывшему сотруднику органа управления) | 3 865 | (2 772) |
| Прочие не уменьшающие прибыль расходы | (3 338) | (477) |
| Эффект от роста ставки на 5% с 01.01.2025 | - | 12 774 |
| Налог на прибыль | (48 586) | 42 650 |
| в т.ч. | | |
| Текущий налог на прибыль | - | - |
| Отложенный налог на прибыль | (48 586) | 42 650 |

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

| Наименование статей | На 31 декабря 2025 | На 31 декабря 2024 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Основные средства | (25 171) | (25 699) |
| Итого ОНО | (25 171) | (25 699) |
| Заемные средства | 22 664 | 74 104 |
| Оценочные обязательства и резервы | 1 085 | 1 226 |
| Основные средства | 378 | 394 |
| Налоговые убытки | 16 322 | 13 839 |
| Итого ОНА | 40 449 | 89 563 |

Налоговый убыток в 2025 году составил 9 932 тыс. руб.

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

3. Займы и кредиты:

тыс. руб.

| Кредитор | Валюта займа | Срок погашения | Задолженность на 31.12.2025 | Задолженность на 31.12.2024 |
|--|--------------|----------------|------------------------------|---------------------------------|
| АСКК Холдинг ГмбХ договор займа от 31.03.17. | Евро | 31.12.2040 | 999 716 (10 855 тыс.евро) | 1 175 080 (11 075 тыс. евро) |
| Проценты по ставке 4% | Евро | | 350 048 (3 801 тыс.евро) | 364 448 (3 435 тыс. евро) |
| Итого | | | 1 349 764 | 1 539 528 |

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 2040 года, процентная ставка - 4% годовых. Общий размер первоначального обязательства, в результате новации, составил 29 409 128, 45 Евро.

Сумма процентов по займу, включенная в состав прочих расходов:

- в 2025 году составила 40 802 тыс. руб.

- в 2024 году составила 45 244 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. Учитывая ограничения по суммам погашения обязательств по договорам с нерезидентами из списка недружественных стран, срок погашения обязательств по договору продлен до 31.12.2040 г. Достигнута договоренность с АСКК Холдинг ГмбХ об отсутствии оплат по телу долга и процентам в 2026 году.

В 2025 году было выплачено – 29 142 тыс. руб., из них:

- основной долг 22 116 тыс. руб., что соответствует 219,5 тыс. евро;
- проценты 7 026 тыс. руб., что соответствует 69,8 тыс. евро.

В 2024 году было выплачено – 51 002 тыс.руб., их них:

- основной долг 39 581 тыс. руб., что соответствует 377,9 тыс. евро;
- проценты 11 421 тыс. руб., что соответствует 108,9 тыс. 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 (балансовая стоимость на 31.12.2025 – 1 219 715 тыс. руб.);
- земельный участок кадастровый номер 50:20:0010112:1605 (балансовая стоимость на 31.12.2025 – 313 266 тыс. руб.).

4. Расшифровка доходов и расходов по обычным видам деятельности

| Наименование | тыс. руб. | |
|---|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 |
| (строка 2110) | | |
| Выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества | 193 521 | 163 685 |
| Выручка от сдачи в аренду земельных участков | 6 816 | 5 850 |
| Выручка выполнения услуг по обслуживанию здания (дог. С АО СКЦ) | 4 998 | 4 915 |
| Выручка по договору управления | 4 800 | 4 800 |
| Итого выручка: | 210 135 | 179 250 |

тыс. руб.

| Наименование | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| (строка 2120) | | |
| Амортизация ОС | 56 821 | 56 172 |
| Налог на имущество | 17 759 | 17 864 |
| Расходы на эксплуатацию здания | 16 740 | 18 800 |
| Расходы на оплату труда, в т.ч. ДМС | 14 514 | 13 859 |
| Расходы на электроэнергию | 12 391 | 10 753 |
| Расходы на оказание услуг по обслуживанию здания (по дог. с АО СКЦ) | 4 614 | 4 079 |
| Отчисления на социальные нужды | 3 926 | 3 638 |
| Земельный налог | 3 299 | 3 299 |
| Прочие коммунальные услуги (вода, газ) | 2 082 | 2 030 |
| Прочие расходы (страхование, конс.услуги, пр.) | 3 411 | 3 407 |
| Итого себестоимость | 135 557 | 133 901 |
| (строка 2220) | | |
| Расходы на оплату труда, в т.ч. ДМС | 30 070 | 32 131 |
| Услуги по договору возмездного оказания услуг | 4 479 | 4 543 |
| Отчисления на социальные нужды | 6 686 | 6 591 |
| Консультационно-информационные услуги | 1 350 | 1 652 |
| Командировочные расходы | 241 | 1 035 |
| Расходы на аренду ТС | 900 | 689 |
| Содержание офиса (канцтовары, обслуживание и ремонт оргтехники и т.п.) | 635 | 587 |
| Амортизация ОС, НМА | 169 | 816 |
| Земельный налог | 89 | 89 |
| Прочие расходы | 358 | 526 |
| Итого управленческие расходы | 44 977 | 48 659 |

5. Расшифровка прочих доходов и расходов:

тыс. руб.

| Статья | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| (строка 2340) | | |
| Движение резерва по оценочному обязательству** | 4 261 | 668 |
| Курсовые разницы* | 201 423 | - |
| Прочие доходы | 964 | 15 |
| Итого прочие доходы | 206 648 | 683 |
| (строка 2350) | | |
| Курсовые разницы* | - | 102 368 |
| Движение резерва по оценочному обязательству** | - | 13 860 |
| Расходы от выбытия ОС и прочего имущества* | - | 79 |
| Комиссия банка | 71 | 89 |
| Прочие | 2 150 | 2 266 |
| Итого прочие расходы | 2 221 | 118 662 |

* 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 9.

6. Капитал и резервы

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 8 000 тыс. руб., что соответствует Уставу Общества.

Добавочный капитал в размере 511 681 тыс. руб. на 31 декабря 2025 года был сформирован в результате реорганизации в 2019 году.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 г. составляет 221 628 тыс. руб. Чистая прибыль Общества за 2025 год составила – 147 866 тыс. руб.

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

Операции со связанными сторонами представляют собой следующее:

тыс. руб.

| Виды операций | Преобладающие общества | Общества под общим контролем |
|---|------------------------|------------------------------|
| На 31 декабря 2025 года | | |
| Торговая дебиторская задолженность | - | 48 |
| Задолженность по займам полученным (с учетом процентов) | (1 349 764) | - |
| За 2025 год | | |
| Доходы | - | 210 135 |
| Проценты начисленные к уплате | (40 802) | - |
| Расходы | - | (7 840) |
| Получено денежными средствами | - | 210 282 |
| Выплачено денежными средствами | (29 142) | (7 840) |

тыс. руб.

| Виды операций | Преобладающие общества | Общества под общим контролем |
|---|------------------------|------------------------------|
| На 31 декабря 2024 года | | |
| Торговая дебиторская задолженность | - | 473 |
| Торговая кредиторская задолженность | - | |
| Задолженность по займам полученным (с учетом процентов) | (1 539 528) | - |
| За 2024 год | | |
| Доходы | - | 179 250 |
| Проценты начисленные к уплате | (45 244) | - |
| Расходы | - | (7 489) |
| Получено денежными средствами | - | 179 589 |
| Выплачено денежными средствами | (51 002) | (7 619) |

8. Информация по операциям с ключевым управленческим персоналом

тыс. руб.

| Наименование | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Зарплата | 23 914 | 25 304 |
| Страховые взносы | 6 101 | 6 100 |
| Премии, прочие выплаты | 7 572 | 6 082 |
| Итого | 37 587 | 37 486 |

9. 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;

тыс. руб.

| Наименование | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Оценочное обязательство под выплату пожизненного вознаграждения бывшему сотруднику органа управления | 73 436 | 88 897 |
| Резерв по оплате ежегодных отпусков | 2 686 | 3 343 |
| Резерв под выплату годовой премии с учетом страховых взносов | 1 654 | 1 560 |
| Итого | 77 776 | 93 800 |

Пожизненное вознаграждение бывшему сотруднику органа управления платится ежемесячно в размере рублевого эквивалента 10 тыс. евро, обязательство пересчитывается согласно коэффициенту стоимости капитала, обусловленному условиями договора.

Иных условных обязательств, подлежащих отражению в отчетности, нет.

10. 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.

10.1 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 10.2 данных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах). На отчетную дату существенная дебиторская задолженность отсутствует.

Общество размещает свободные доступные денежные средства в АО «Райффайзенбанк» и Росбанк филиал Москва АО «ТБанк». Для управления кредитным риском, связанным с размещением свободных денежных средств в банках, руководство Общества периодически проводит процедуры оценки кредитоспособности банков.

10.2 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 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 11 051 тыс. руб. выплат за 2026 год вместо единовременной выплаты в размере 73 436 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 зависят 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 и ее зависимости от валовой выручки. Размер арендной платы составил 107 млн руб. в 2025 году, 102 млн руб. в 2024 году (после изменения валюты договора с евро на рубли в 2024 году), 203 млн руб. (2.25 миллиона евро) в 2023 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.

На 31.12.2025 г. Общество аккумулировало запас ликвидности в размере 47,5 миллиона рублей и планирует поддерживать его в 2026 году.

Все операции с денежными средствами Общество осуществляет через АО «Райффайзенбанк» и Росбанк филиал Москва АО «ТБанк», имеющие кредитный рейтинг, соответствующий политике Общества.

Стоимость Чистых активов Общества составляет положительную величину, на:

- 31.12.2025 г. – 741 309 тыс. руб.

- 31.12.2024 г. – 593 443 тыс. руб.

- 31.12.2023 г. – 716 420 тыс. руб.

10.3 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.

11. 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.

В 2026 году заключено дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого здания об изменении ежемесячной постоянной части арендной платы и продлении договора до 31 декабря 2026 года. Постоянная часть арендной платы на 2026 год согласована в размере 5 млн. руб. без учета НДС, снижение составит более 10% в сравнении с предыдущим периодом.

Генеральный директор
25 марта 2026 года

Пыриков Г.Е.