

# Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» (ИНН 7801512966) за 2023 год.

## 1. Общие сведения.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-парк «ПОЛЮСТРОВО»;

- 1.1. Дата государственной регистрации – 11 февраля 2010 года, ОГРН –1157847139086, ИНН 7801512966, КПП 780401001.
- 1.2. Место нахождения – 192236, Санкт-Петербург г, Свердловская набережная, д. 38, к. 5, литера Ж, офис 108
- 1.3. Уставный капитал – 185 000 рублей. Учредители:  
-КОМПАНИЯ «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» (WINDAMED INVESTMENTS LTD) - 166 500,00 руб.;  
- Шишков Кирилл Борисович – 18 500,00 руб.  
Уставный капитал оплачен в полном размере.
- 1.4. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор – Крюков Сергей Юрьевич (ИНН 780715114415);
- 1.5. Главный бухгалтер: Котельникова Оксана Александровна (ИНН 471900351986);  
Аудиторская организация ООО «Международный многоотраслевой центр» ИНН 7801142779.
- 1.6. Среднегодовая численность работающих за отчетный период – 130 человек;
- 1.6. Основные виды деятельности Общества.  
Основное отраслевое направление деятельности согласно ОКВЭД  
68.20.2 -Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.
- 1.7. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.

## 2. Информация о финансовом положении организации, сопоставимости данных за отчетный и предшествующие годы

Официальные данные за отчетный и предшествующий периоды, раскрывающие финансовое положение организации:

средняя ставка обслуживающих организацию банков по кредитам: 10.1;

средняя заработная плата в Санкт-Петербурге по данным Росстата составляла в 2023 г. 73 300 руб. в месяц;

средняя заработная плата в организации за 2023 г. составила 72 366 руб. в месяц;

Средние за отчетный и предшествующий периоды показатели финансового положения организации:

-коэффициент обеспеченности собственными средствами составляет соответственно – 3,04, за предшествующий 2022 г. 1,43;

-коэффициент текущей ликвидности составляет : за текущий год 1,96; быстрой ликвидности- 1,94, абсолютной ликвидности- 1,53.

Сведения о доходах представлены в таблице:

Наименование показателя	2022 год	2023 год	Изменение показателя	
			в рублях	в процентах
Выручка от сдачи в аренду	1 089 312 тыс.руб.	1 252 784 тыс.руб.	163 472 т.р.	+6,9
Прочие доходы	203 821 тыс.руб.	58 623 тыс.руб.	-145 198 тп	-55,3

Увеличение выручки по основному виду деятельности объясняется увеличением сдаваемых в аренду площадей и небольшого повышения арендных ставок.

Прочие доходы снизились, так как в 2022 году были получены штрафные неустойки, начисленные в частности при расторжении долгосрочных договоров аренды, заключенных с дочерними компаниями недружественных стран, в связи с началом СВО.

Сведения о произведенных затратах ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» приведены в табличной части пояснений в разделе «б. Затраты на производство».

### **3. Факты неприменения правил бухгалтерского учета**

Фактов неприменения правил бухгалтерского учета в 2023 г. не имелось, все хозяйственные операции отражены согласно требованиям действующего законодательства РФ о бухгалтерском учете.

### **4. Основные элементы учетной политики организации для целей бухгалтерского учета и пояснения к отдельным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах**

*Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с пунктом 6 ПБУ 4/99*

Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера, который обеспечивает организацию бухгалтерского учета и контроль за правильностью отражения в учете фактов хозяйственной деятельности.

Должностные обязанности работников бухгалтерии определены должностными инструкциями, утвержденными руководителем предприятия.

Работники ознакомлены с должностными инструкциями, о чем свидетельствуют их личные подписи. Кадровый состав бухгалтерии, распределение участков работы остаются неизменными на протяжении ряда последних отчетных периодов.

Бухгалтерский учет ведется с применением компьютерной техники и программы бухгалтерского учета «1С-Бухгалтерия предприятия 8.3», непрерывно, в полном объеме. Применяется План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом МФ РФ № 94н от 31.10.2000г.

Документирование хозяйственных операций производится по мере их возникновения, в правильных суммах и на основании первичных документов, за исключением случаев, указанных в наших замечаниях в других разделах.

Ведение первичного учета осуществляется в основном с применением унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом РФ.

Инвентаризация производится в порядке, установленном Приказом Минфина РФ от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств".

Учетная политика предприятия на 2023 год утверждена приказом № 1-уч от 31.12.2021 года «Учетная политика ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» для целей бухгалтерского учета и налогообложения на 2022 и последующие годы».

Организация ведет бухгалтерский учет в рублях и копейках.

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н, на счете 01 «Основные средства». Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и стоимостью более 100 000 руб., а так же объекты недвижимого имущества вне зависимости от их первоначальной стоимости;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, не являются недвижимым имуществом, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре на забалансовом счете «Материальные ценности в эксплуатации»

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость основных средств погашается посредством амортизации.

Организация начисляет амортизацию основных средств ежемесячно. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете и утверждаются приказом Первого Заместителя Генерального Директора предприятия.

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

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

Учет Капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н. Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности, используемые при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд организации в течение срока, превышающего 12 месяцев. Сроком полезного использования является выраженный в месяцах период, в течение которого организация предполагает использовать нематериальный актив с целью получения экономической выгоды. Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности организации. Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, считаются нематериальными активами с неопределенным сроком полезного использования.

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н. Для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

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

Дополнительные расходы, понесенные с приобретением запасов, распределяются пропорционально сумме приобретенных запасов.

При отпуске запасов в производство или ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

Учет имущества, предоставляемого за плату во временное пользование, осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 16 октября 2018 года № 208н.

Расчеты с арендодателями отражаются на сч. «76.07». На субсчете «76.07.1» отражаются право пользования активом (ППА), на субсчете «76.07.2» отражаются ежемесячные платежи по аренде. Доходы по операционной аренде организация признает равномерно.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде в следующих случаях:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 тыс. руб. и при этом есть возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об упрощенном учете принимается в отношении каждого предмета аренды и оформляется бухгалтерской справкой при заключении договора аренды.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего стандарта отражаются ретроспективно.

Доходы от сдачи в аренду недвижимости, земельных участков, оборудования включаются в состав доходов от обычных видов деятельности, и отражаются на сч. 90.1 «Выручка».

Чистая прибыль, оставшаяся после формирования фондов, предусмотренных Уставом, зачисляется на счет 84.

Распределение прибыли, остающейся в распоряжение организации, происходит в соответствии с учредительными документами организации.

4.1. На основании Приказа № ЗБУХ/инв от 25.12.2023 г. с 25.12.2023 по 31.12.2023 г. проведена инвентаризация товаро-материальных ценностей и обязательств в организации. Недостач и излишков не выявлено.

Инвестиционной недвижимостью признаны следующие объекты недвижимости:

Наименование объекта	Инв. номер
Здание административное, расположено : Свердловская наб., д.38, корп.5, лит.Д	000000005
Здание административное , расположено : Свердловская наб.,д.38, корп.5, лит.Ж	000000007
Здание административное, расположено : Свердловская наб., д.44, литер Д	000000139
Здание нежилое, расположено : Свердловская наб.,д.38,лит.М	000000008
Здание нежилое , расположено : Свердловская наб., д.44, литер Ю	000000353
Здание нежилое , расположено : Свердловская наб., д.44, литер Я	000000387
Здание нежилое, БЦ "Бенуа", , расположено : Пискаревский пр.,д.2, корпус 2, строение 1	00-000872
Здание нежилое, БЦ "Феррум 1", расположено : Свердловская наб.,д.44, строение 1	00-000857
Здание нежилое, БЦ "Феррум 2", расположено : Свердловская наб.,д.44, строение 2	00-000909
Здание нежилое, произв. корпус 35, расположено :Свердловская наб.,д.44, литер Б	00-000011
Здание нежилое , расположено : Феодосийская ул.,д.7,лит.А	00000023

Учет ОС по группам ведется обособленно на счете 01.01 по первоначальной стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости и не переоценивается. Обесценение основных средств и капитальных вложений производится 1 раз в год перед составлением бухгалтерской отчетности.

Амортизация начисляется линейным способом по всем объектам основных средств.

Ликвидационная стоимость определяется по каждому основному средству в момент принятия к учету.

Данные о наличии на начало и конец отчетного периода и движения в течение отчетного периода отдельных видов основных средств, а также по незавершенным объектам капитального строительства приведены в табличной части пояснений в разделе «2. Основные средства».

В отчетности за 2023 г. по арендуемым объектам основных средств право пользования активом и обязательство по аренде составляет на 31.12.23 г. 481 514,8 тыс. руб. При расчете Обществом применялась опровержимая презумпция о равенстве балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения Стандарта.

Учет приобретенных прав аренду осуществляется на счете 01.03 «Арендованные основные средства».

4.2. Финансовые вложения учитываются по первоначальной стоимости в соответствии с требованиями ПБУ 19/02, при наличии признаков обесценения Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений, учитываемый по счету 59. Данные о наличии денежных средств, размещенных на депозитах банка, как высоколиквидные активы отражаются в бухгалтерском балансе в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Учет денежных средств на депозитных счетах осуществляется на счете 55.03. Данные о наличии на начало и

конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов финансовых вложений приведены в табличной части пояснений в разделе «3. Финансовые вложения».

4.3. С 01.01.2019 г. Общество применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы». Приобретенные материалы и другие запасы учитываются по фактической себестоимости. Дополнительные расходы на приобретение учитываются непосредственно в составе стоимости запасов, без применения счетов 15,16. При списании оценка материально-производственных запасов производится способом ФИФО.

Данные о балансовой стоимости запасов, остатков запасов в разрезе фактической себестоимости на начало и конец отчетного периода в разрезе видов запасов, и движения запасов за отчетный период приведены в табличной части пояснений в разделе «4. Запасы».

4.4. Данные о наличии на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности приведены в табличной части пояснений в разделе «5 Дебиторская и кредиторская задолженности»

4.5. Для целей бухгалтерского учета формируются резервы предстоящих расходов на оплату отпусков согласно ПБУ 8/2010 на счете 96 с использованием нормативного метода.

4.6. Распределение и использование чистой прибыли: чистая прибыль предприятия по фондам не распределялась.

4.7. Данные о прочих доходах и расходах в сравнении с 2022 г. приведены ниже:  
ОСВ по 91 счету – сначала доходы, потом расходы

Прочие доходы и расходы	РАСХОДЫ(руб.) (Обороты дебет)		(Обороты кредит) ДОХОДЫ(руб.)	
	2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г.
Счет 91.				
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией основных средств	784 603,45	-	9 444 755,57	
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	766 917,57	728 159,44	1 501 917,51	728 159,44
Доходы (расходы), связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	-	-	2 791 089,90	1 510 999,80
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	623 960,00	-	96 342,00	-
Курсовые разницы	209 612,39	18 833,94	75 518,89	18 557,00
Прибыль (убыток) прошлых лет	1 206 574,66	70 833,33	8 322 579,37	82 841,41
Проценты к получению (уплате)	275 417 905,57	259 619 657,49	58 112 769,97	51 834 890,20
Прочие внереализационные доходы (расходы)	121 830,00	59 000	40 386,17	1 443 370,66
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	-	653 429,72	123 406 409,00	3 053 630,00
Расходы на услуги банков	1 359 360,31	1 007 378,81	-	
<b>Итого</b>	<b>280 490 763,95</b>	<b>262 157 292,73</b>	<b>203 821 061,90</b>	<b>58 672 448,51</b>

5. Сведения о событиях после отчетной даты:

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный 2023 год в ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» отсутствовали события, связанные с:

- объявлением в установленном порядке дебитора организации банкротом;
- произведенной после отчетной даты оценкой активов, результаты которой свидетельствовали бы об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
- продажей производственных запасов после отчетной даты;
- объявлением дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;
- получением от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;
- обнаружением после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

Кроме того, отсутствовали события, связанные с:

- приобретением предприятия как имущественного комплекса;
- реконструкциями или планируемыми реконструкциями;
- крупными сделками, связанными с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;

ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» не имеет по состоянию на 31.12.2023 г.:

- какие-либо осуществленные до отчетной даты действия других организаций или лиц, в результате которых организация должна получить компенсацию, величина которой является предметом судебного разбирательства;
- выданные организацией гарантийные обязательства в отношении проданных ею в отчетном периоде продукции, товаров, выполненных работ, оказанных услуг;
- обязательства в отношении охраны окружающей среды;
- продажа или прекращение какого-либо направления деятельности организации, закрытие подразделений организации или их перемещение в другой географический регион и др.

Однако на текущую дату происходит оспаривание Решения ФНС, полученное 10.02.2023 г., по результатам проведенной в 2021 году выездной налоговой проверки за 2017-2019 г.г. Суммы начисленных налогов по данному Решению ФНС в полном объеме оплачены в бюджет, в связи с чем негативные последствия для Общества отсутствуют.

6. Сведения об исполнении Федерального закона РФ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и законодательства о противодействии коррупции:

Операции по перечислению денежных средств в интересах третьих лиц не производились.

Контракты с государственными предприятиями не заключались.

7. Общество раскрывает информацию о связанных сторонах (юридических и (или) физических) лицах, способных оказывать влияние на деятельность Общества.

Аффилированные лица Общества:

Наименование, доля владения	Размер вклада, руб.	Место нахождения
КОМПАНИЯ «УИНДАМЕД ИНВЕСТМЕНТС ЛТД»	166 500	Ларнакос, 7, Дорифорос Комплекс, Блок Б, 2-й этаж, квартира/офис 201, Агланция, 2101, Никосия, Кипр
Шишков Кирилл Борисович	18 500	00198, Италия, Рим, ул.Джакомо Кариссими, 28/с
Крюков Сергей Юрьевич – генеральный директор ООО «Бизнес-парк «Полюстрово»		РОССИЯ, Санкт-Петербург г, ул. Тверская, д. 20, кв. 97

В течение 2023 г. сделки с аффилированными лицами не производились. Выплата связанным лицам производилась в случае: оплаты труда. Выплаты управленческому персоналу составили: 9 497,2 тыс. руб..

#### 8. Непрерывность деятельности

Пандемия коронавирусной инфекции и санкции, введенные в отношении РФ, отдельных юридических и физических лиц, не окажут существенного влияния на возможность продолжать деятельность ООО «Бизнес-парк «Полюстрово» в будущем. Руководство не предполагает прекращения деятельности в целом и по отдельным сегментам.

#### 9. Заключительные положения

Настоящая пояснительная записка подготовлена в соответствии с пунктами 31, 39 ПБУ 4/99 "Бухгалтерская отчетность организации", является информацией, сопутствующей годовой бухгалтерской отчетности, и не входит в ее состав.

Генеральный директор  
ООО «Бизнес-парк «ПОЛЮСТРОВО»



Крюков С.Ю.

Главный бухгалтер  
ООО «Бизнес-парк «ПОЛЮСТРОВО»



Котельникова О.А.



15.02.2024г.