

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	1 055	(1 055)	-	(1 055)	1 055	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	1 055	(1 055)	-	(1 055)	1 055	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-



### 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.



**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	6 044 354	6 365 986	6 687 618
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	6 522 033	6 843 665
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	156 047	156 047	156 047
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	199 600	-	10 065 180	(10 204 880)	-	-	-	59 900	-	-
	5315	за 2023г.	109 700	-	5 113 200	(5 023 300)	-	-	-	199 600	-	-
в том числе: деPOSITные счета	5306	за 2024г.	199 600	-	10 065 180	(10 204 880)	-	-	-	59 900	-	-
	5316	за 2023г.	109 700	-	5 113 200	(5 023 300)	-	-	-	199 600	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	199 600	-	10 065 180	(10 204 880)	-	-	-	59 900	-	-
	5310	за 2023г.	109 700	-	5 113 200	(5 023 300)	-	-	-	199 600	-	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	12 473	-	20 258	-	(9 316)	-	-	-	-	-	-	23 415	-
	5530	за 2023г.	6 484	-	6 077	-	(88)	-	-	-	-	-	-	12 473	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	6 993	-	5 901	-	(6 993)	-	-	-	-	-	-	5 901	-
	5531	за 2023г.	4 372	-	2 621	-	-	-	-	-	-	-	-	6 993	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 838	-	13 793	-	198	-	-	-	-	-	-	15 829	-
	5532	за 2023г.	2 000	-	(185)	-	23	-	-	-	-	-	-	1 838	-
Прочая	5513	за 2024г.	3 641	-	564	-	(2 521)	-	-	-	-	-	-	1 685	-
	5533	за 2023г.	111	-	3 641	-	(111)	-	-	-	-	-	-	3 641	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	12 473	-	20 258	-	(9 316)	-	-	X	-	-	-	23 415	-
	5520	за 2023г.	6 484	-	6 077	-	(88)	-	-	X	-	-	-	12 473	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	2 062 511	-	(342 152)	-	(55 504)	-	-	1 664 855
	5571	за 2023г.	2 943 986	98 143	-	(844 440)	-	(2 197 689)	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	2 696 398	-	-	(814 412)	-	(1 881 986)	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	1 905 838	-	(342 152)	-	(55 504)	-	-	1 508 182
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	156 673	-	-	-	-	-	-	156 673
	5574	за 2023г.	247 588	98 143	-	(30 028)	-	(315 703)	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	2 522 616	212 706	282 300	(2 904 549)	-	55 504	-	-	168 577
	5580	за 2023г.	396 469	38 730	284 662	(394 934)	-	2 197 689	-	-	2 522 616
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	3 969	347	-	(717)	-	-	-	-	3 599
	5581	за 2023г.	3 366	2 817	-	(2 213)	-	-	-	-	3 969
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	48 163	-	-	-	-	-	-	48 163
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	92 037	6 263	-	(56 113)	-	-	-	-	42 187
	5583	за 2023г.	56 314	35 913	-	(190)	-	-	-	-	92 037
кредиты	5564	за 2024г.	2 110 907	-	119 907	(2 230 814)	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	336 789	-	284 662	(392 530)	-	1 881 986	-	-	2 110 907
займы	5565	за 2024г.	-	-	162 393	(157 022)	-	55 504	-	-	60 875
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	315 703	157 933	-	(459 883)	-	-	-	-	13 753
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	315 703	-	-	315 703
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	2 522 616	2 275 217	282 300	(3 246 701)	-	X	-	-	1 833 432
	5570	за 2023г.	3 340 455	136 873	284 662	(1 239 374)	-	X	-	-	2 522 616

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	406	339
Расходы на оплату труда	5620	5 660	5 292
Отчисления на социальные нужды	5630	1 117	1 032
Амортизация	5640	324 027	324 044
Прочие затраты	5650	203 614	115 559
Итого по элементам	5660	534 824	446 266
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	534 824	446 266

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.  
\_\_\_\_\_

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	606	78	-	(174)	510
в том числе:						
резерв на отпуска	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	170 427	315 703	247 588
в том числе:				
Обеспечительный платеж от Арендаторов	5801	170 427	315 703	247 588
Выданные - всего	5810	-	6 522 033	6 843 665
в том числе:				
Залог по договору ипотеки Здание и Земельный участок	5811	-	6 522 033	6 843 665

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Васьков Андрей  
Александрович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Санкт-Петербургская медицинская компания»**

196084, г.Санкт-Петербург, Заставская ул., д.33, литер Ж, офис 3 17  
ИНН 7810430004, КПП 781001001, ОГРН 1167847122002, р/сч 40702810403000416956  
в Ф-ле «Северная Столица» АО «Райффайзенбанк» г.Санкт-Петербург, БИК 044030723,  
р/сч 30101810100000000723, тел/факс (812) 388-54-62

06 марта 2025 года.

**Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПб МК»**

Данная пояснительная записка является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «СПб МК» (далее по тексту - Компании) за период с 01.01.2024 по 31.12.2024, подготовленной в соответствии с действующими российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

**1. Организация и сферы деятельности**

ООО «СПб МК» создано в результате реорганизации в форме преобразования ЗАО «СПб МК» о чём 04.03.2016 внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования за № 1167847122002.

ООО «СПб МК» состоит на учете по месту нахождения предприятия в Межрайонной инспекции ФНС РФ №23 по Санкт-Петербургу ИНН 7810430004.

Адрес Компании: 196084, г.Санкт-Петербург, Заставская ул., д.33, литер Ж, офис 317.

21.12.2023 был подписан Договор об осуществлении прав участников в отношении ООО «СПб МК» о заключении договоров купли-продажи долей. Изменения состава участников зарегистрированы 12.01.2024 года. Сведения об участниках с 12.01.2024г представлены в Таблице №1 настоящей Пояснительной записки.

Сведения об участниках в 2024г представлены в Таблице №1 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №1

№ пп	ФИО участника	Размер доли
1.	Песков Ярослав Александрович	29,6%
2.	Шипунов Вадим Олегович	20,8%
3.	Глик Лев Анатольевич	15,2%
4.	Глик Ирина Анатольевна	14,4%
5.	Васьков Андрей Александрович	10%
6.	Северина Юлиа Викторовна	10%

Единоличным исполнительным органом организации является генеральный директор - Васьков А.А. Вознаграждение за 2024 год по трудовому договору составило 670 тыс.руб.

Главный бухгалтер Москвитина Л.В.

Списочная численность работающих сотрудников на 31.12.2024г. составляет 7 (Семь) человек.

Компания владеет:

- земельным участком по адресу: 196105, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 156, площадью 2793,0 метра квадратных, балансовая стоимость на 31.12.24 - 156 047 тыс. руб. Амортизация не начисляется.

- зданием «Бизнес-центр с подземной автостоянкой» по адресу: 196105, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 156, литер А площадью 19410,9 метра квадратных.

Первоначальная стоимость на 31.12.24 – 9 257 581 тыс.руб.

Сумма начисленной амортизации на 31.12.24 - 3 213 227 тыс.руб.

Остаточная стоимость на 31.12.24 – 6 044 354 тыс.руб.

В соответствии с данными, зарегистрированными в ЕГРЮЛ основным видом деятельности Компании, является:

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (код ОКВЭД 2 - 68.20.2).

В 2024 году деятельность компании была направлена на сдачу в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

В 2014 году правопродшественником ЗАО «СПб МК» заключен долгосрочный договор аренды помещений всей площади построенного Бизнес-центра с подземной автостоянкой исключая технические помещения сроком на 10 лет до 30.06.2024 года. С 01.07.2024 помещения Бизнес-центра сданы в аренду новым Арендаторам. Детальная информация о договорах аренды раскрыта в п.3.3 настоящей Пояснительной записки.

Компания арендует офисное помещение по адресу: 196084, г.Санкт-Петербург, Заставская ул., д.33, литер Ж, офис 317, оценка арендуемого помещения не согласована. Детальная информация о договорах аренды раскрыта в п.3.3 настоящей Пояснительной записки.

По состоянию на 31.12.2024г. уставный капитал Компании составляет 1 237 323 370 (Один миллиард двести тридцать семь миллионов триста двадцать три тысячи триста семьдесят) рублей 00 копеек.

## **2. Основные элементы учетной политики предприятия.**

### **2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.**

2.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

2.1.2. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Если сроки полезного использования составных частей объекта ОС существенно различаются, то составные части объекта ОС учитываются как самостоятельные инвентарные объекты.

Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при принятии объекта к бухгалтерскому учету с учетом классификации основных средств, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. N 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Организация, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. Основание п.5 ФСБУ6/2020. Малоценные ОС относятся сразу на расходы.

2.1.3. По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации

начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020. Годовая сумма амортизация распределяется равномерно в течение года, а в последнем году срока полезного использования - равномерно в течение остатка этого срока. Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020.

2.1.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. Основание п. п. «а» п.13 ФСБУ 6/2020.

2.1.5. При списании оценка материалов и товаров производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО).

2.1.6. Депозиты, срок обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев, учитываются как финансовые вложения.

2.1.7. Долгосрочные обязательства, срок погашения которых составляет не более 12 месяцев, переводятся с долгосрочных в краткосрочные обязательства.

2.1.8. С 01.01.21 организация применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы». При этом указанный стандарт не применяется в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские принадлежности, офисная бумага; картриджи для принтера; подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

2.1.9. Бухгалтерская (финансовая) отчетность формируется, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

## 2.2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.2.1. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль предприятие использует метод начисления.

2.2.2. В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод оценки по стоимости первых по времени приобретений (ФИФО).

2.2.3. Под основными средствами в целях налогообложения понимается часть имущества, используемого в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией, первоначальная стоимость которого превышает 100 000 руб. Имущество, первоначальной стоимостью до 100 000 руб. включительно и сроком полезного использования до 12 месяцев, не входит в состав амортизируемого имущества. Стоимость такого имущества включаются в состав материальных расходов в полной сумме по мере ввода его в эксплуатацию.

2.2.4. Срок полезного использования основных средств определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя, при вводе ОС в эксплуатацию на основании Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. N1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

2.2.5. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

2.2.6. Предприятие формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники на основании регистров бухгалтерского учета.

2.2.7. Организация использует право включать в состав расходов отчетного (налогового) периода расходы на капитальные вложения в размере 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также 10 процентов (30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к третьей - седьмой амортизационным группам) расходов, которые понесены в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств и суммы которых определяются в соответствии со статьей 257 НК РФ.

В силу статьи 318 НК РФ амортизация ОС распределяется на прямые и косвенные расходы. В составе прямых расходов учитываются суммы амортизации ОС, учтенные на счете 20 «Основное производство», в составе косвенных расходов учитываются суммы амортизации, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

## 2.3. Изменения в учетной политике.

С 01.01.2024 компания в состав нематериальных активов включает объекты отвечающие требованиям ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

У компании на 01.01.2024 отсутствуют на учете объекты НМА. В течение 2024 года соответствующих объектов нет.

### **3. Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2024г.**

3.1. По стр. 1150 «Основные средства» отражены основные средства компании, в том числе Здание «Бизнес-центр с подземной автостоянкой».

Информация о наличии и движении Основных средств отражена в п.2.1. раздела 2 «Основные средства» табличных Пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024г.

Согласно ФСБУ 6/2020 Здание «Бизнес-центр с подземной автостоянкой» квалифицируется как «Инвестиционная недвижимость» - недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости. Стоимость Здания составляет 98% стоимости всех Основных средств в компании. Для рациональности учета стоимость инвестиционной недвижимости компания продолжает учитывать на счете 01 «Основные средства».

Для учета выбрана модель «Учет по первоначальной стоимости» с начислением амортизации. Признаки обесценения на 31.12.2024 отсутствуют.

3.2. По стр. 1524 «Прочие обязательства с разными дебиторами и кредиторами» раздел V «Краткосрочные обязательства» на 31.12.2023 отражена сумма – 315 703 тыс.руб (эквивалент - 3 520 000 долларов США) - это задолженность компании по Обеспечительному платежу от ПАО Газпром по договору аренды (срок прекращения договора 30.06.2024г).

Обеспечительный платеж возвращен 16.09.2024г за минусом удержаний на сумму 12 300 тыс.руб (эквивалент - 135 262,19 долларов США).

Удержанная сумма учитывается в разделе V «Краткосрочные обязательства» (стр. 1524) по курсу ЦБ на 31.12.2024г на сумму 13 753 тыс. руб. Информация так же отражена в разделе 8 Табличных пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г.

Так как сумма Обеспечительного платежа выражена в Долларах США Общество переоценивает его в бухгалтерском учете по курсу ЦБ РФ на отчетные даты. В налоговом учете переоценка указанного актива не производится. В результате образуются ОНО и ОНА в зависимости от колебаний курса валюты. ОНО и ОНА по данному виду актива отражаются свернуто.

3.3. С 2022 года Общество применяет ФСБУ 25/2018.

3.3.1. В течение 2024 года Общество выступает Арендатором офисного помещения по Договорам аренды с ООО «Альфа»:

- Договор №317/23 от 01.09.2023 срок действия с 01.09.2023 по 31.07.2024 сумма договора 454 тыс. руб. В 2024 году оплаченная сумма - 289 тыс. руб.

- Договор №317/24 от 01.08.2024 срок действия с 01.08.2024 по 30.06.2025 сумма договора 477 тыс.руб. В 2024 году оплаченная сумма – 217 тыс.руб., предстоит оплатить в 2025 году – 260 тыс.руб.

Общество не признает предмет аренды и обязательства по аренде по указанным договорам как ППА так как договорами аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене

значительно ниже его справедливой стоимости, арендатор не планирует выкупать предмет аренды или сдавать предмет аренды в субаренду, срок аренды менее 12 месяцев. (п.п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).

3.3.2. В течение 2024 Общество выступает Арендодателем Здания «Бизнес-центр с подземной автостоянкой», список Арендаторов приведен в Таблице №2.

Таблица №2 (тыс.руб.)

Наименование Арендатора	№ договора Срок договора	Сумма поступлений в 2024г		Предстоящие платежи до срока окончания договора	
		Базовая АП	Переменная АП	Базовая АП	Переменная АП
Филиал УСЗ ПАО «Газпром»	Договор БН от 31.10.2014 / 01.07.2014 – 30.06.2024	1 048 375	26 085	-	-
ГАЗПРОМ ГАЗНАДЗОР ООО	Договор аренды №2024-0712-01-Р от 31.07.2024 / 01.08.2024 – 31.07.2031	159 100	6 783	2 949 852	210 000
ГАЗПРОМ ОКДЦ ПАО	Договор аренды №669-ХО(СПб)-24 от 01.07.2024 / 01.07.2024 – 30.09.2024	23 795	1 018	-	-
ГАЗПРОМ ОКДЦ ПАО	Договор аренды №774-ХО(СПб)-24 от 30.09.2024 / 01.10.2024 – 30.06.2031	23 795	468	727 362	37 000
ГАЗПРОМ ТЕЛЕКОМ ООО	Договор аренды БН от 01.07.2024 / 01.07.2024 – 31.05.2025	1 961	81	1 634	130
ГАЗПРОМ-МЕДИА ХОЛДИНГ АО	Договор аренды БН от 27.06.2024 / 01.07.2024 – 30.06.2031	136 927	6 345	2 352 096	163 000

Всеми договорами не предусмотрен выкуп имущества, основные экономические выгоды и риски, связанные с правом собственности на предмет аренды остаются у Арендодателя, срок аренды намного меньше срока полезного использования объекта аренды, справедливая стоимость предмета аренды на дату заключения договора существенно больше, чем приведённая стоимость будущих арендных платежей. На основании п.п. 41, 42 ФСБУ 25/2018 Общество учитывает поступления по данному договору аренды как операционную аренду.

#### 4. Раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным кредитам и займам.

По состоянию на 31.12.2023 у Общества имелась задолженность по кредитному соглашению N4811 от 08.07.2019 с Банком ВТБ (ПАО):

Тело кредита стр. 1511 «Краткосрочные кредиты и займы» – 2 106 993 тыс.руб.

Проценты стр.1512 «Проценты по краткосрочным кредитам и займам» - 3 914 тыс.руб.

08.07.2024 Общество полностью погасило долг и начисленные проценты по кредитному соглашению N4811 от 08.07.2019 с Банком ВТБ (ПАО) собственными и привлеченными заемными средствами.

В 2024 году Общество привлекло заемные средства для своевременного погашения долга по кредитному соглашению N4811 от 08.07.2019 с Банком ВТБ (ПАО). Подробная информация о движении займов приведена в Таблице №3.

Таблица №3 (тыс.руб.)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты						
Договоры						
67.03, Долгосрочные займы			342 152,00	1 905 838,00		1 563 686,00
Васьков Андрей Александрович			2 215,00	126 583,80		124 368,80
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21%) до 21.06.31			2 215,00	126 583,80		124 368,80
Глик Лев Анатольевич			6 557,00	374 688,05		368 131,05
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21%) до 21.06.31			6 557,00	374 688,05		368 131,05
ИП Глик Ирина Анатольевна				94 720,00		94 720,00
Договор займа от 30.10.2024 (24 %) до 06.11.31				94 720,00		94 720,00
ИП Любезнова Елена Анатольевна				32 000,00		32 000,00
Договор целевого займа б/н от 30.10.2024 (24%) до 06.11.31				32 000,00		32 000,00
ИП Песков Ярослав Александрович			6 557,00	469 408,05		462 851,05
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21 % годовых) до 21.06.2031			6 557,00	374 688,05		368 131,05
Договор целевого займа от 30.10.2024 (24 % годовых) до 06.11.31				94 720,00		94 720,00
Северинова Юлия Викторовна			2 215,00	158 583,80		156 368,80
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21 % годовых) до 21.06.31			2 215,00	126 583,80		124 368,80

Договор целевого займа от 30.10.2024 (24 % годовых) до 06.11.31				32 000,00		32 000,00
СТРОЙИНВЕСТ ООО			250 000,00	250 000,00		
ДОГОВОР ЗАЙМА от 21.06.2024 (20 % годовых) до 24.06.31			250 000,00	250 000,00		
Цветение вишни ООО			70 000,00	70 000,00		
Договор займа БН от 21.06.2024 до 24.06.31 (20%)			70 000,00	70 000,00		
Шипунов Вадим Олегович			4 608,00	329 854,30		325 246,30
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21% ) до 21.06.31			4 608,00	263 294,30		258 686,30
Договор целевого займа от 30.10.2024 (24% ) до 06.11.31				66 560 000,00		66 560 000,00
<b>Итого</b>			<b>342 152,00</b>	<b>1 905 838,00</b>		<b>1 563 686,00</b>

В бухгалтерском балансе на 31.12.2024г. сумма задолженности по займам отражена:

- в разделе IV «Долгосрочные обязательства» стр.1411 отражена сумма тела займов со сроком оплаты более 12 месяцев - 1 508 182 тыс.руб.
- в разделе V. «Краткосрочные обязательства» по стр.1511 отражена сумма тела займов со сроком оплаты в декабре 2025 года – 55 504 тыс.руб.
- в разделе V. «Краткосрочные обязательства» по стр.1512 отражена сумма начисленных процентов со сроком оплаты в январе 2025г – 5 371 тыс.руб.

Данная информация содержится в п. 5.3 Раздела 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» табличных Пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г.

В бухгалтерском учете начисленные проценты за 2024 г. учтены в составе прочих расходов в сумме 284 857 тыс. руб. в том числе:

- проценты по кредиту – 122 464 тыс.руб.
- проценты по займам – 162 393 тыс.руб.

В налоговом учете начисленные проценты учтены в составе внереализационных расходов.

Дополнительные расходы по кредиту Банка ВТБ (ПАО) учитывались на 97 счете «Расходы будущих периодов» в сумме 9 045 тыс.руб и состояли из:

- комиссий банка на обслуживание кредита – 2 557 тыс.руб. – признаны в составе стр.2330 «Проценты к уплате»;
- связанных с кредитом юридических расходов – 6 488 тыс.руб. - признаны в составе стр. 2350 «Прочие расходы».

## 5. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Показатели на 31.12.2023:

- стр. 1230 «Дебиторская задолженность» - 12 473 тыс.руб.
- стр. 1520 «Кредиторская задолженность» - 411 709 тыс.руб.

Показатели на 31.12.2024:

Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» – 23 415 тыс.руб.

- стр. 1520 «Кредиторская задолженность» - 107 702 тыс.руб.

Детально информация по движению раскрыта в табличных Пояснениях 5 к Бухгалтерской отчетности за 2024г.

Просроченные и сомнительные дебиторская и кредиторская задолженности на 31.12.2024г отсутствуют.

## **6. Раскрытие информации о Финансовых вложениях.**

В течение 2024г компания осуществляла размещение денежных средств на краткосрочные депозиты.

На 31.12.2024 сумма депозитов составила 59 900 тыс. руб.

Информация о наличии и движении финансовых вложений отражена в п.3.1 раздела 3 «Финансовые вложения» табличных Пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г.

Сумма начисленных процентов составила 62 492 тыс. руб.

## **7. Пояснения к отчету о финансовых результатах на 31.12.2024г.**

7.1. Доходы и расходы от обычных видов деятельности.

Правопродшественник ЗАО «СПб МК» 31 октября 2014 года заключило долгосрочный договор аренды до 30.06.2024 на всю площадь построенного Бизнес-центра с условием отделки по спецификациям Арендатора.

С 01.07.2024 Общество заключило новые договоры аренды с другими Арендаторами на всю площадь Бизнес-центра сроком на 7 лет.

Доходы компании за 2024 год полностью составляют поступления от услуг по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

В 2024 году выручка составила 1 194 700 тыс. руб., для сравнения: в 2023г. – 1 622 842тыс.руб., в 2022г. – 1 264 777 тыс. руб.

Прямые расходы отражаются на счете 90.02 «Себестоимость продаж» и включают в себя: Таблица №4 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №4 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
Амортизация ОС	323 968,06
Достройка и модернизация системы эфирного телевидения	6,99
Другие расходы, принимаемые для целей налогообложения	1 960,00
Коммунальные расходы БЦ Электро	32 768,19
Расходы на содержание здания, в т.ч. ремонт (тех эксплуатац расходы)	40 377,13
Расходы по управлению и эксплуатации	76 720,51
Страхование имущества	18,58
Итого	475 819,46

Общехозяйственные расходы отражаются на счете 90.08 «Управленческие расходы» и включают в себя: Таблица №5 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №5 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
Амортизация ОС	58,65
Аренда офисного помещения	505,61
Достройка и модернизация системы эфирного телевидения	40,06
Другие расходы, принимаемые для целей налогообложения, в т.ч.:	48 185,05
- агентское вознаграждение по поиску потенциальных арендаторов	47 537,14
- плата за хранение документов и прочие расходы	647,91
Информационные услуги	299,29
Командировочные расходы.	908,84
Консультационные услуги	4,79
Налог на землю	290,65
Оплата труда	5 660,43
Отчисления в резерв на оплату отпусков	77,64
Почтовые расходы	57,33
Представительские расходы.	425,66
Программное обеспечение.	1 053,18
ПФР+ФСС+Мед.страхование	1 116,66
Расходы на содержание офиса (Тех.обслуживание площадки и офиса)	4,00
Связь	101,72
Списание материалов	24,15
Страхование медицинское	115,92
Юридические услуги (принимаемые)	74,32
Итого	59 003,95

## 7.2.Прочие расходы и доходы.

Информация о составе прочих доходов приведена в Таблице №6 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №6 (тыс.руб.)

Прочие доходы	Сумма
Проценты к получению (уплате) – по депозитам	62 492
Прочие внереализационные доходы	341
Суммовые разницы не НУ (обеспечительный платеж)	23 295
Итого	86 128

Суммовые разницы рассчитаны при переоценке Обеспечительного платежа в сумме 3 520 000 долларов США по договору аренды 6/н от 31.10.14, расчеты по договору ведутся в у.е. В налоговом учете данные суммовые разницы учитываются в момент перечисления денежных средств на дату возврата Обеспечительного платежа.

Информация о прочих расходах приведена в Таблице №7 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №7 (тыс.руб.)

Прочие расходы	Сумма
Аудиторские услуги	375,00
Госпошлина	45,64
Налоги и сборы	19 546,88
НДС не НУ	11,99
Проценты по займу	162 392,73
Проценты по кредиту, в т.ч.:	122 464,27
- текущие проценты по кредиту	119 907,27
- комиссии (процент) банка за выдачу кредита	2 557
Прочие внереализационные расходы НЕ НУ	0,87
Прочие внереализационные расходы НЕ НУ (доплата за питание)	150,85
Расходы по кредитному договору	6 487,51
Страхование гражданской ответственности, перерыв в произ-ве	143,12
Страхование имущества и оборудования	1 239,47
Страхование имущества от результ.террористич.акта	299,13
Суммовые разницы не НУ (обеспечительный платеж)	29 135,40
Услуги банка	1 153,93
Итого	343 446,78

## 7.3. Отложенные налоговые обязательства и активы.

Учет отложенных налоговых обязательств и активов ведется затратным методом.

В связи с увеличением ставки налога на прибыль с 01.01.2025 года Общество провело пересчет ОНО и ОНА. Результат представлен в Таблице №8.

Таблица №8 (тыс.руб.)

Отложенные налоговые активы и обязательства		Временные разницы в оценке стоимости активов и обязательств на конец периода	Стоимость отложенных налоговых активов и обязательств		Положительный результат пересчета (для сч. 09 гр.6 > 0 для сч. 77 гр.6 < 0)	Отрицательный результат пересчета (для сч. 09 гр.6 < 0 для сч. 77 гр.6 > 0)
Счет	Вид / Счет учета временных разниц		Ставка налога на прибыль 20%	Ставка налога на прибыль 25%		
			Стоимость	Стоимость		
1	2	3	4	5	7	8
09	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	-9 049,08	-1 809,82	-2 262,27	452,45	
	76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"					
77	Основные средства	5 291 866,69	1 058 373,34	1 322 966,67		264 593,33
	01,03 - 02 "Основные средства минус амортизация"					
09	Оценочные обязательства и резервы	-509,81	-101,96	-127,45	25,49	
	96 "Резервы предстоящих расходов"					
<b>Итого</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>477,94</b>	<b>264 593,33</b>

### 7.3.1 Изменение отложенных налоговых обязательств.

Отложенные налоговые обязательства (далее ОНО) (сч 77) на 31.12.2024г. приведены в Таблице №9 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №9 (тыс.руб.)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
Курсовые разницы по расчетам в у.е.		21 985,92	21 985,92			
Основные средства		1 112 928,89	54 555,55	264 593,33		1 322 966,67
Расходы будущих периодов		1 808,90	1 808,90			
<b>Итого</b>		<b>1 136 723,71</b>	<b>78 350,37</b>	<b>264 593,33</b>		<b>1 322 966,67</b>

ОНО на 31.12.2024:

- Сальдо по виду обязательств «Курсовые разницы по расчетам в у.е.» равно 0. На начало года ОНО сформировано по причине различного учета в бухгалтерском и налоговом учете и образовании Временных разниц от результата переоценки Обеспечительного платежа по договору аренды:

Сумма ОНО на 01.01.2024 = 109 930 тыс. руб. (ВР Дебет сч. 76.39) \* 20% = 21 986 тыс. руб.  
В течение 2024 года обязательство было погашено.

- Сальдо по виду обязательств «Основные средства» по причине различного учета в бухгалтерском и налоговом учете и образовании Временных разниц результата переоценки основных средств, при начислении процентов по кредитному договору, примененной амортизационной премии, различного порядка начисления амортизации при достройке (модернизации) в размере остатка ОНО:

7 583 508 тыс. руб. (ВР 01 сч) минус 2 291 642 тыс. руб. (ВР 02 сч) = 5 291 866 тыс. руб.

Сумма ОНО = 5 291 866 тыс. руб. \* 25% = 1 322 967 тыс. руб.

- Сальдо по виду обязательств «Расходы будущих периодов» равно 0. На начало года ОНО сформировано по причине различного учета в бухгалтерском и налоговом учете Расходов будущих периодов, связанных с заключением и обслуживанием кредитного соглашения 4811 от 08.07.2019 с Банком ВТБ (ПАО). В налоговом учете расходы по кредитному соглашению принимаются в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль единовременно, а в бухгалтерском учете они относятся на счет 91 (прочие расходы) равномерно в течение срока действия соглашения.

Сумма ОНО на 01.01.2024 = 9 044,5 тыс. руб. (ВР 97 сч «Расходы по кредиту») \* 20% = 1 809 тыс. руб.

В течение 2024 года обязательство было погашено.

#### Изменение ОНО за 2024 г.:

- по курсовым разницам по расчетам в у.е. – (21 985,92) тыс. руб
- по основным средствам – (54 555,55) тыс. руб.
- по расходам будущих периодов – (1 808,90) тыс. руб.

- пересчет ОНО при реформации баланса по причине изменения ставки налога на прибыль с 01.01.2025 – разница - 264 593,33 тыс.руб

Итого: 186 242,96 тыс. руб.

**Сальдо ОНО на 31.12.2023г.: 1 136 724 тыс. руб.**

**Изменение ОНО за 2024г.: 186 243 тыс. руб.**

**Сальдо ОНО на 31.12.2024 г.: 1 322 967 тыс. руб.**

### 7.3.2. Изменение отложенных налоговых активов (далее ОНА).

В отчетном периоде ОНА (счет 09) отражены в Таблице №10 настоящей Пояснительной записки.

Таблица №10 (тыс.руб.)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	60 641,79		38 462,03	96 841,55	2 262,27	
Оценочные обязательства и резервы	121,23		41,02	34,80	127,45	
<b>Итого</b>	<b>60 763,02</b>		<b>38 503,05</b>	<b>96 876,34</b>	<b>2 389,72</b>	

ОНА на 31.12.2024г. сформировались из:

- по виду активов и обязательств «Курсовые разницы по расчетам в у.е.» по причине различного учета в бухгалтерском и налоговом учете и образовании Временных разниц от результата переоценки Обеспечительного платежа по договору аренды.

Сумма ОНА = 9 049 тыс. руб. (ВР Кредит 76.39 счета) \* 25% = 2 262,25 тыс. руб.

- по виду активов и обязательств «Оценочные обязательства и резервы» в связи со сформированным резервом на оплату отпусков. Данный вид ОНА будет списываться при последующем начислении фактических отпусков работникам, так как в бухгалтерском учете расходы будут производиться за счет созданного резерва, а в налоговом учете будут начисляться фактические суммы расходов.

Сумма ОНА = 510 тыс. руб. (ВР 96.09 счета) \*25% = 127 тыс. руб.

Изменение ОНА за 2024 г.

- по курсовым разницам по расчетам в у.е. – (58 831) тыс.руб.

- по оценочным обязательствам и резервам – (19) тыс.руб.

- пересчет ОНА при реформации баланса по причине изменения ставки налога на прибыль с 01.01.2025 – разница - 477 тыс.руб.

Итого: (58 373) тыс.руб.

**Сальдо ОНА на 31.12.2023г – 60 763 тыс.руб.**

**Изменение ОНА – (58 373) тыс.руб.**

**Сальдо ОНА на 31.12.2024 – 2 390 тыс.руб.**

#### 7.4. Налог на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль, в том числе ПНР	(344 787) тыс. руб.
Изменения Отложенного налога на прибыль	(244 616) тыс. руб.
Текущий налог на прибыль	(100 171) тыс. руб.

Постоянный налоговый расход (ПНР) = Постоянные разницы 801 тыс.руб \*20% = 160 тыс.руб.

#### 8. Условные активы.

У Общества отсутствуют условные активы и обязательства.

#### 9. Оценочные обязательства.

На 31.12.2024 г. была проведена инвентаризация неиспользованных отпусков и начислен резерв на оплату отпусков в сумме 510 тыс. руб.

Информация раскрыта в разделе 7 «Оценочные обязательства» табличных пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г.

#### 10. Операции в иностранной валюте.

Общество учитывает операции по покупке и продаже валюты как операции по текущей деятельности и отражает их в отчетности в развернутом виде в составе «Прочих расходов и доходов».

На 31.12.24 применим официальный курс, установленный Центральным банком Российской Федерации в размере:

Доллар США – 101,6797 рубля за 1 доллар США.

#### 11. Связанные стороны.

11.1. Перечень связанных сторон по состоянию на 31.12.2024 года приведен в Таблице №11.

Таблица №11

Наименование юридического лица или ФИО физического лица (связанной стороны)	Характер отношений с Обществом (контроль/ значительное влияние)	Виды операций
<b><i>Связанные стороны, оказывающие значительное влияние на Общество / на которые Общество оказывает значительное влияние</i></b>		
Васьков Андрей Александрович	Генеральный директор	Выданы займы Обществу
Песков Ярослав Александрович, влияние с 14.03.2022г	Участник – 37%, бенефициарный владелец	Выданы займы Обществу
Шипунов Вадим Олегович, влияние с 14.03.2022	Участник – 26%, бенефициарный владелец	Выданы займы Обществу
<b><i>Другие аффилированные лица</i></b>		

Глик Лев Анатольевич	Участник – 19%	Выданы займы Обществу
Глик Ирина Анатольевна	Участник – 18%	Выданы займы Обществу
ИП Любезнова Елена Анатольевна	Супруга Генерального директора Васькова А.А.	Выданы займы Обществу
ООО "Мэлжавит" ИНН 5032050740	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО "Кучерла" ИНН 0406000530	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО "Техмашресурс XXI Век" ИНН 7725162001	Общие участники - Песков Ярослав Александрович, Шипунов Вадим Олегович	Не осуществлялись
ООО "Истоки" ИНН 5032221033	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО "Трубный Завод" ИНН 5018177696	Общие участники - Песков Ярослав Александрович, Шипунов Вадим Олегович	Не осуществлялись
ООО "Металлстандарт" ИНН 7702845361	Общие участники - Песков Ярослав Александрович, Шипунов Вадим Олегович	Не осуществлялись
ООО "Саянский" ИНН 7720105602	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО "Техмашресурс" ИНН 7702373302	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО "Апекс-Юг" ИНН 9103063633	Общий участник - Песков Ярослав Александрович	Не осуществлялись
ООО «ЛИОН» ИНН 7105052143	Участник общества – Васьков Андрей Александрович	Не осуществлялись
ООО "Стройинвест" ИНН 7841304200	Генеральный директор – Васьков Андрей Александрович	Выданы займы Обществу
ТСН "Цветение Сливы" ИНН 7813653506	Председатель правления – Васьков Андрей Александрович	Не осуществлялись
ООО "Джиэйчпи Девелопмент" ИНН 7704446958	Участник общества – Васьков Андрей Александрович	Не осуществлялись
ООО "Цветение Граната" ИНН 9704161265	Участник общества – Васьков Андрей Александрович	Не осуществлялись

## 11.2. Операции со связанными сторонами.

В течение 2024 года Общество осуществляло операции по договорам займов со связанными сторонами. Все операции осуществлялись на рыночных условиях, соответствующих условиям, которые могли бы быть установлены между независимыми сторонами. Условия сделок были согласованы в рамках действующего законодательства.

В Таблице №12 приведена информация об условиях и задолженности перед связанными сторонами.

Таблица №12 (тыс.руб.)

Контрагенты / Договоры	Движение займов			Задолженность по начисленным процентам
	Возвращено тело займа	Получен заем	Остаток тела займа	
Васьков Андрей Александрович	2 215,00	126 583,80	124 368,80	285,44
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21%) до 21.06.31	2 215,00	126 583,80	124 368,80	285,44
Глик Лев Анатольевич	6 557,00	374 688,05	368 131,05	844,89
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21%) до 21.06.31	6 557,00	374 688,05	368 131,05	844,89
ИП Глик Ирина Анатольевна		94 720,00	94 720,00	248,45
Договор займа от 30.10.2024 (24 %) до 06.11.31		94 720,00	94 720,00	248,45
ИП Любезнова Елена Анатольевна		32 000,00	32 000,00	83,93
Договор целевого займа б/н от 30.10.2024 (24%) до 06.11.31		32 000,00	32 000,00	83,93
ИП Песков Ярослав Александрович	6 557,00	469 408,05	462 851,05	2 770,35
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21 % годовых) до 21.06.2031	6 557,00	374 688,05	368 131,05	844,89
Договор целевого займа от 30.10.2024 (24 % годовых) до 06.11.31		94 720,00	94 720,00	1 925,46
Северина Юлия Викторовна	2 215,00	158 583,80	156 368,80	369,37
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21 % годовых) до 21.06.31	2 215,00	126 583,80	124 368,80	285,44
Договор целевого займа от 30.10.2024 (24 % годовых) до 06.11.31		32 000,00	32 000,00	83,93
СТРОЙИНВЕСТ ООО	250 000,00	250 000,00		
Договор займа от 21.06.2024 (20 % годовых) до 24.06.31	250 000,00	250 000,00		
Цветение вишни ООО	70 000,00	70 000,00		
Договор займа БН от 21.06.2024 до 24.06.31 (20%)	70 000,00	70 000,00		
Шипунов Вадим Олегович	4 608,00	329 854,30	325 246,30	768,29
Договор целевого займа от 21.06.2024 (21% ) до 21.06.31	4 608,00	263 294,30	258 686,30	593,71
Договор целевого займа от 30.10.2024 (24% ) до 06.11.31		66 560,00	66 560,00	174,58
<b>Итого</b>	<b>342 152,00</b>	<b>1 905 838,00</b>	<b>1 563 686,00</b>	<b>5 370,72</b>

Управленческому персоналу выплачено 670 тыс. рублей в качестве оплаты труда. Начисленные при этом на оплату труда налоги и иные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды составили 144 тыс. руб.

## **12. Прибыль (убыток).**

Согласно Протоколу очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 14.03.2024 года принято решение утвердить результаты деятельности Общества за 2023г, утвердить Бухгалтерскую отчетность за 2023г.

Согласно Протоколу очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 24.10.2024 года принято решение о распределении прибыли Общества на сумму 75 000 тыс.руб. Выплаты участникам произведены 01.11.2024 года.

По итогам 2024 года Общество получило прибыль в размере 57 771 тыс. руб. Вопрос о распределении прибыли по итогам работы в 2024г будет решаться на Общем собрании участников по итогам 2024г.

В дальнейшем Компания планирует получать прибыль от своей обычной хозяйственной деятельности.

## **13. Обеспечения выданные.**

В 2019 г. Общество заключило кредитное соглашение с Банком ВТБ (ПАО) N94811 от 08.07.2019г. Обеспечением исполнения обязательств по данному соглашению являлось:

а) ипотека здания и земельного участка в соответствии с договором об ипотеке N24811ДИ/1 от 16.08.2019г. на сумму 1 218 943 тыс. рублей; Остаточная стоимость переданных в залог объектов отражена в п.8 Пояснений к бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г. и составляла 6 522 033 тыс. руб.;

б) залог прав требования по договору банковского счета, на основании которого открыт залоговый счет, в соответствии с договором о залоге N24811/ДЗС от 08.07.2019г. на сумму 5 663 393 тыс. руб. (Решение №19 от 15.08.2019);

в) залог прав требований по Договору аренды в соответствии с договором о залоге прав (требований) денежных средств N24811 -ДЗП от 26.08.2019г.

Кроме того, в залоге находились 100 процентов долей в уставном капитале ООО «СПб МК» (договор N24811-ДЗ-Д/1 от 13.08.2019г.). 29.04.2022 было подписано Дополнительное соглашение №2 к договору №24811-ДЗ-Д/1 от 13.08.2019г о следующей редакции термина «Залогодатель» - совместно Песков Я.А, Шипунов В.О., Глик Л.А., Глик И.А.

08 июля 2024 Общество погасило задолженность по кредитному соглашению с Банком ВТБ (ПАО) N94811 от 08.07.2019г. Все залого и обеспечения были сняты.

По состоянию на 31.12.2024 у Общество отсутствуют выданные обеспечения.

## **14. Информации об отдельных показателях отчета о движении денежных средств.**

Операции по НДС показаны свернуто.

Операции по размещению и возврату денежных средств на депозиты за 2024 год отражены свернуто.

Уплаченные проценты по кредиту в 2024 году отражены по стр. 4123 «Денежные потоки от текущих операций. Платежи – всего, в том числе процентов по долговым обязательствам».

Уплаченный налог на прибыль за 2024 год отражен по стр.4124 «Денежные потоки от текущих операций. Платежи – всего, в том числе налог на прибыль организаций».

## 15. Крупные сделки.

В течение 2024 года Общество привлекло заемные средства для погашения долга по кредитному соглашению с Банком ВТБ (ПАО) N94811 от 08.07.2019г. В разделе 4 настоящей Пояснительной записки раскрыта полная информация о привлеченных займах.

Сделки по привлечению займов одобрены Протоколом очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 18 июня 2024 года.

Обществом в 2024 году заключены долгосрочные договоры аренды Бизнес-центра, заключение договоров одобрено, подробная информация приведена в Таблице №13.

Таблица №13

Наименование Арендатора	№ договора Срок договора	Протокол одобрения сделки
ГАЗПРОМ ГАЗНАДЗОР ООО	Договор аренды №2024-0712-01-Р от 31.07.2024 / 01.08.2024 – 31.07.2031	Протоколом очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 26.07.2024
ГАЗПРОМ ОКДЦ ПАО	Договор аренды №669-ХО(СПб)-24 от 01.07.2024 / 01.07.2024 – 30.09.2024	Протоколом очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 25.06.2024
ГАЗПРОМ ОКДЦ ПАО	Договор аренды №774-ХО(СПб)-24 от 30.09.2024 / 01.10.2024 – 30.06.2031	
ГАЗПРОМ ТЕЛЕКОМ ООО	Договор аренды БН от 01.07.2024 / 01.07.2024 – 31.05.2025	Протоколом очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 26.06.2024
ГАЗПРОМ-МЕДИА ХОЛДИНГ АО	Договор аренды БН от 27.06.2024 / 01.07.2024 – 30.06.2031	Протоколом очередного общего собрания участников ООО «СПб МК» от 24.06.2024

## 16. Информации по прекращаемой деятельности.

В 2024 году Общество заключило долгосрочные договоры аренды на 7 лет на все площади Бизнес-центра и погасило долг по кредитному соглашению N4811 от 08.07.2019 с Банком ВТБ средствами от выданных собственниками займов.

У Общества нет намерений прекращать деятельность. Сомнения в непрерывности деятельности отсутствуют.

## 17. Информации о сделках с заинтересованностью.

Сделки с заинтересованностью не совершались.

## 18. События после отчетной даты.

Введенные санкций иностранными государствами в 2024г. не оказали негативного влияния на хозяйственную деятельность в организации.

Основной доход Общество получает от сдачи имущества в аренду, арендная плата по договорам установлена в рублях, что стабилизирует финансовое положение организации на фоне роста курса доллара по отношению к рублю.

13 января 2025 года Общество получило Исковое заявление о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами от ПАО Газпром:

№ п/п	Наименование истца	Наименование ответчика	Стадия дела	Суть исковых претензий	Величина исковых требований, тыс. руб.
1.	ПАО Газпром	ООО СПб МК	04.02.2025г Принято исковое заявление к производству Дело № А40- 15182/25- 142-111	Возврат Обеспечительного платежа по договору аренды от 31.10.2014г	13 011

На дату подписания Бухгалтерской отчетности за 2024 год (06.03.2025 года) Исковые претензии на сумму 13 011 тыс.руб. и возмещение государственной пошлины на сумму 355 тыс.руб. были оплачены:

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Сумма	Валюта	Информация
1	14.02.2025	Платежное поручение	111	12 313 093,00	руб.	Газпром Филиал УСЗ ПАО / Возврат обеспечительного платежа по договору аренды помещений № USZ-15252 между ПАО «Газпром» и ООО «СПб МК» от 31 октября 2014 года, в рамках внесудебного урегулирования Сумма 12313093-00 Без налога (НДС)
2	14.02.2025	Платежное поручение	112	710 778,69	руб.	Газпром Филиал УСЗ ПАО / Оплата пени в рамках внесудебного урегулирования по исковому заявлению ПАО «Газпром» в Арбитражный суд города Москвы от 28.01.2025 г. (Дело № А40-15182/25-142-111) Сумма 710778-69 Без налога (НДС)
3	25.02.2025	Платежное поручение	118	355 108,00	руб.	Газпром Филиал УСЗ ПАО / Оплата расходов по оплате государственной пошлины в рамках внесудебного урегулирования по исковому заявлению ПАО «Газпром» в Арбитражный суд г.Москвы(Дело # А40-15182/25-142-111) Сумма 355108-00 Без налога (НДС)
<b>Итого</b>				<b>13 378 979,69</b>	<b>руб.</b>	

Генеральный директор А.А.Васьков \_\_\_\_\_