

Общество с ограниченной ответственностью "ПАРУС ШУШАРЫ ЛОГИСТИК"

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2024 ГОД

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024г. составлены в соответствии с Положением о бухгалтерском учете «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/99, утвержденным приказом Минфина России от 06.07.1999г. № 43н.

Методология налогового и бухгалтерского учета определяется в соответствии с утвержденной учетной политикой, принятой на основании ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденного приказом Минфина России от 06.10.2008г. № 106н.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и на основании Приказов Минфина РФ от 02.07.2010г. № 66н, от 06.07.1999г. № 43н, от 29.07.1998г. № 34н в части, не противоречащей нормам Федерального Закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», по форме, утвержденной МФ РФ., с расшифровкой существенных показателей в текстовой части пояснений к БО.

1. Сведения об организации

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью "ПАРУС ШУШАРЫ ЛОГИСТИК"

- Юридический адрес: 115093, Москва г., Павловская ул., дом 7, помещение V, комната 14
- Фактический адрес: 115093, Москва г., Павловская ул., дом 7, помещение V, комната 14
- Дата государственной регистрации предприятия 01.02.2021г.
- Уставный капитал общества составляет 10 000,00 руб.
- Свидетельство о регистрации от 01.02.2021г., ОГРН 1 2 1 7 7 0 0 0 3 3 9 0 2, ИНН 9 7 2 5 0 4 3 5 2 0
- Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- Связанные стороны:
 - Полномочия единоличного исполнительного органа и оперативное управление возложены на управляющую компанию ООО «Сентрал Пропертиз» согласно Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации №УО-14 от 02.02.2021г.. Генеральным директором управляющей компании является Санина В.В.

- Участники Общества:

тыс. руб.

Участник	
ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей"	10
Итого	10

Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

Сведения о занимаемых помещениях и земельных участках:

15.04.2021 года по договору купли-продажи имущества от 15.04.2021г. были приобретены следующие основные средства:

- БКТП кад. № 78:42:1511501:3274 (Сооружение нежилое)
- БКТП№2 кад. № 78:42:1511501:3355 (Сооружение электроэнергетики)
- Земельный участок кад № 78:42:1511501:217 (доля в праве 76/100)
- Котельная кад. № 78:42:1511501:3279 (Нежилое здание)
- КПП кад. № 78:42:1511501:3276 (Нежилое здание)
- Насосная станция пожаротушения кад. № 78:42:1511501:3832 (Сооружение)
- РТП кад. № 78:42:1511501:3275 (Сооружение нежилое)
- Склад№1 кад. № 78:42:1511501:3277 (Нежилое здание), лит.А

- Склад №2 кад. № 78:42:1511501:3278 (Нежилое здание), лит.Б

19.05.2021 года было зарегистрировано право собственности на объекты, подлежащие регистрации.

Формат показателей бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Заключен Договор с АО АФ "ГОРИСЛАВЦЕВ И К.АУДИТ" на проведение аудиторской проверки Отчетности за 2024 год.

Среднегодовая численность сотрудников в 2023 г. составляет - 0, на 31.12 .2024 – 1 (один) человек. Общество находится под управлением Управляющей Компании с 02.02.2021г.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в обществе возложены на Управляющую компанию ООО «Сентрал Пропертиз» согласно Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации №УО-14 от 02.02.2021 года., с 02.02.2021г.

2. Основные элементы учетной политики для целей бухгалтерского учета.

2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с утвержденной учетной политикой и включает следующие формы:

Бухгалтерский баланс;
Отчет о финансовых результатах;
Отчет об изменениях капитала;
Отчет о движении денежных средств;
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности

2.2. Учетная политика формируется исходя из общепринятых допущений (имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности факторов хозяйственной деятельности).

2.3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в организации возложены на бухгалтерию Управляющей Организации.

2.4. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определять самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с периодом, в течение которого данное имущество служит (служило по данным продавца имущества или по данным БТИ для недвижимого имущества) для выполнения целей деятельности организации с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей,

- с классификацией основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации,
- с иными нормативными положениями.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту основных средств определяются организацией самостоятельно исходя из срока полезного использования и фиксируются в учетных документах, например, в приказах или Актах ввода в эксплуатацию.

Применяется ФСБУ 6/2020, в связи с чем годовые нормы амортизационных отчислений ежегодно подлежат пересмотру.

2.5. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

2.6. Объекты основных средств, стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию

2.7. При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

2.8. Расходы по кредитам (займам) признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.9. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 Приказ Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н. при подготовке годовой отчетности применялось.

2.10. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа и кредита превышает 12 месяцев, учитываются в составе долгосрочной задолженности (п. 19 ПБУ 4/99).

2.11. Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов (оказание юридических и консультационных услуг, проведение обследований и экспертиз, потребление услуги связи, вознаграждение банку за выдачу гарантии, другие затраты, непосредственно связанные с получением займов и кредитов) производятся в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы (п. 8 ПБУ 15/2008).

2.12. Расходы будущих периодов подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся, равными долями. Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида. Расходы признаются с учетом связи между произведенными доходами и расходами путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

В соответствии со ст. 39 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов»:

платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированных разовых платежей, отражаются в бухгалтерском учете пользователя (лицензиата) как расходы будущих периодов и подлежат списанию в течение срока действия договора.

Затраты на приобретение лицензии в бухгалтерском учете оформляются записью по счету 97 "Расходы будущих периодов".

2.13. Чистая прибыль ООО по окончании отчетного года по фондам не распределяется.

2.14. Основной вид деятельности – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. В собственности Общества находятся здания (список приведен выше в Сведениях о занимаемых помещениях и земельных участках).

В состав прямых расходов входят расходы, связанные непосредственно с эксплуатацией здания:

- Амортизация основных средств;
- Страхование зданий;
- Расходы по эксплуатации зданий;
- Затраты на коммунальные услуги (электроснабжение, теплоснабжение и водоснабжение зданий).

Остальные расходы учитываются в составе управленческих расходов.

2.15. Выручкой считать поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества по договору аренды. (ПБУ 9/99 п. 5).

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Учет операционной аренды по ФСБУ 25/2018

Организация классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- в) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

2.16. В 2021г. малоценные объекты основных средств стоимостью не более 40 тыс. рублей, а также книги, брошюры и другие издания учитываются в составе материально-производственных запасов. Начиная с 01.01.2022г. основные средства стоимостью не более 100 тыс. рублей списываются на расходы периода.

С 01.01.2024 учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

2.17. Резерв сомнительных долгов:

В соответствии с п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации № 34н организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Резерв по сомнительным долгам в НУ не создается. Основание: статья 266 Налогового кодекса РФ.

Резерв на оплату предстоящих отпусков сотрудников:

Общество признает оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков и выплату вознаграждений сотрудников.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется на каждую отчетную дату по следующей формуле:

Среднедневной заработок сотрудника за предшествующие 12 месяцев * количество дней неиспользованного отпуска.

К исчисленной сумме оценочного обязательства прибавляется сумма оценочного обязательства по оплате страховых взносов исходя из действующей ставки страховых взносов. В налоговом учете резерв на оплату отпусков и выплату вознаграждений сотрудникам не создается.

3. Основные элементы учетной политики для целей налогообложения.

3.1. Моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость Общества является наиболее ранняя из дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

3.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует балансовый метод.

3.3. В целях определения материальных расходов при списании материалов Общество применяет метод средней себестоимости.

3.4. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) Общество определяет самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого объекта такого имущества в соответствии:

- с периодом, в течение которого данное имущество служит (служило по данным продавца имущества или по данным БТИ для недвижимого имущества) для выполнения целей деятельности организации;
- с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей;
- с классификацией основных средств, определяемой Правительством Российской Федерации;
- с иными нормативными положениями.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту ОС определяются Обществом самостоятельно, исходя из срока полезного использования, и фиксируются в учетных документах (в приказах и актах ввода в эксплуатацию).

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

3.5. Общество формирует регистры налогового учета с использованием программы бухгалтерского учета 1С.

4. Рыночные риски

Рыночный риск – это возможность возникновения у организации финансовых потерь вследствие неблагоприятного изменения курсов иностранных валют, процентных ставок. Основной целью управления рыночным риском является оптимизация соотношения риск/доходность, минимизация потерь при реализации неблагоприятных событий и снижение величины отклонения фактического финансового результата от ожидаемого. Разделяют рыночный риск на следующие составляющие: процентный риск; валютный риск.

Управление процентным риском осуществляется путем оптимизации структуры активов и пассивов по срокам и ставкам и на основе анализа разрывов активов и пассивов.

Для управления процентным риском используются следующие методы:

- снижение процентного риска за счет проведения консервативной процентной политики;
- регулярный пересмотр ставок по привлечению денежных средств юридических лиц и физических лиц; - анализ активов и пассивов по срокам их возврата и процентным ставкам;

5. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организации.

5.1. Расшифровки показателей бухгалтерской отчетности

5.1.1. Расшифровка показателя строки 1150 «Основные средства»

Наименование показателя

На 31.12.24

в тыс.руб.

Основные средства:	1 786 365
- первоначальная стоимость	2 094 334
- начисленная амортизация	307 969
В т.ч.:	
Склад№1 кад. № 78:42:1511501:3277 (Нежилое здание), лит.А	653 260
- первоначальная стоимость	780 365
- начисленная амортизация	127 105
КПП кад. № 78:42:1511501:3276 (Нежилое здание)	500
- первоначальная стоимость	1 296
- начисленная амортизация	796
Котельная кад. № 78:42:1511501:3279 (Нежилое здание)	8 105
- первоначальная стоимость	22 046
- начисленная амортизация	13 941
Склад№2 кад. № 78:42:1511501:3278 (Нежилое здание), лит.Б	582 285
- первоначальная стоимость	695 581
- начисленная амортизация	113 295
Насосная станция пожаротушения кад. № 78:42:1511501:3832 (Сооружение)	6 272
- первоначальная стоимость	17 060
- начисленная амортизация	10 788
БКТП№2 кад. № 78:42:1511501:3355 (Сооружение электроэнергетики)	7 476
- первоначальная стоимость	13 906
- начисленная амортизация	6 430
БКТП кад. № 78:42:1511501:3274 (Сооружение нежилое)	2 844
- первоначальная стоимость	7 374
- начисленная амортизация	4 530
РТП кад. № 78:42:1511501:3275 (Сооружение нежилое)	16 736
- первоначальная стоимость	44 415
- начисленная амортизация	27 679
Локальные очистные сооружения	19 169
- первоначальная стоимость	21 739
- начисленная амортизация	2 570
Система контроля загазованности	4 178
- первоначальная стоимость	4 178
- начисленная амортизация	
OS00004713, Пресс компактор для утилизации мусора с контейнером 20м3 Combio номер 17699	118
- первоначальная стоимость	229
- начисленная амортизация	111
Земельный участок кад № 78:42:1511501:217 (доля в праве 76/100)	477 682
- первоначальная стоимость	477 682

Система контроля управления доступом

435

- первоначальная стоимость

522

- начисленная амортизация

87

5.1.2. Наличие и движение основных средств

Тыс. руб.

Код	Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
5200	Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	2024	2 082 422	221 442	11 912	-	-	-86 527	-	-	2 094 334	-307 969
5210	в том числе: Земельные участки	2023	2 081 901	135 514	522	-	-	-86 527	-	-	2 082 422	-221 442
	Сооружения	2024	477 682	0				0			477 682	-
		2023	477 682	0				0			477 682	-
	Здания	2024	104 494	37 369				-14 627			104 494	-51 996
		2023	104 494	22 742				-14 627			104 494	-37 369
	Другие виды основных средств	2024	1 499 287	183 936				-71 201			1 499 287	-255 137
		2023	1 499 287	112 735				-71 201			1 499 287	-183 936
	Машины и оборудование (Кроме офисного)	2024	438	124				-87			438	-124
		2023	438	36				-87			438	-124
		2024			522			-12			522	-12
		2023			522			-12			522	-12

5.1.3. Расшифровка показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность»

Расшифровка показателей строки 1230:

Тыс. руб.

Счет расчетов	2024	2023
Дебитор/кредитор		
Договор		
60.02	3 158	8 003
МОНТАЖПРОЕКТ ООО	--	7 610
№ 0623/035 (монтаж АПС) от 30.06.2023	--	5 603
Договор № 1223/076 от 20.12.2023 (система контроля загазованности в зарядных)	--	2 007
ООО "СК "АЛСТРОЙ" № 27-09/ПарусЛ-23 от 05.10.2023 (замена сэндвич панелей)	--	381
ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ АО №100780036297771 от 28.06.2021 (услуги связи, интернет)	5	5
НФ ПИЭМ ООО Договора №Д-2021-154-НФПМ от 19.05.2021	2	--
МЕГАФОН ПАО № 100391875 от 15.11.2021	6	6
Леруа Мерлен Восток сч. №135 000- 506786/9721 от 04.10.21 (офисн.мебель)	--	1
Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург дог. №78-Т-6248 от 27.09.2022	2 369	0
ГАСЗНАК ООО Договор № 84-30/10/2024-G от 20.12.2024 г. (навигация на объекте)	776	--
62.01	80	236
ПАРТНЕР ИНТ ООО № 40 от 30.11.2021	--	129

ЭР-ТЕЛЕКОМ ХОЛДИНГ АО СПБ-00666031 от 01.10.2021	69	102
ОБИТ ООО №С45-429/БЦ от 19.05.2021г	11	5
68.90	1 378	642
Единый налоговый счет	1 378	642
76.09	3 764	4 573
НОРД ЛОГИСТИК ООО Договор возмещения №ПШЛ-НЛ от 19.05.2021г.	3 764	4 573
Итого	8 380	13 455

5.1.4. Сведения о собственном капитале.

Тыс. руб.

Наименование	На 31.12.24	На 31.12.23
Стоимость чистых активов	(111 951)	(73 625)
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	0	0

5.1.5. Расшифровка показателя строки 1410 «Заемные средства»

По строке 1410 отражены:

Тыс. руб.

Счет расчетов Дебитор/кредитор Договор	2024	2023	Дата погашения
67.01	495 344	1 398 119	
РАЙФФАЙЗЕНБАНК АО	495 344	1 398 119	
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №2 на 36 мес. - 5,1%)	--	844 528	16.04.2024
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №3 на 60 мес. - 5,5%)	495 344	553 591	16.04.2026
67.03	1 405 750	570 900	
ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей дог. №НРД-2 от 28.09.2022г. (Займ 15%)	1 385 750	550 900	31.12.2026
НОРД ЛОГИСТИК ООО дог. №б/н от 18.07.2022г. (Займ 1%)	20 000	20 000	31.12.2026
Итого	1 901 094	1 969 019	

Согласно п 5.1.1. «Порядок погашения кредита Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №2 на 36 мес. - 5,1%) суммы основного долга к погашению в 2023 году была отражена в краткосрочной задолженности:

Тыс. руб.

Дата	Сумма
16.04.2024	844 528
ИТОГО	844 528

16 апреля 2024 основной долг и проценты по Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №2) были погашены полностью. Задолженности на 31.12.2024 нет.

Согласно п 5.1.1. «Порядок погашения кредита Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №3 на 60 мес. - 5,5%) суммы основного долга к погашению в 2025 году переносятся в краткосрочную задолженность по строке 1510:

Дата	Сумма
16.01.2025	19 416
16.04.2025	19 416
16.07.2025	19 416
16.10.2025	19 416
ИТОГО	77 664

Итого показатели по строке по строке 1410 года:

Тыс.руб.

	2024	2023
Строка 14101	417 681	1 398 119
РАЙФФАЙЗЕНБАНК АО Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №3 на 60 мес. - 5,5%)	417 681	495 344
Строка 14102	1 405 750	570 900
ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей" дог. "№НРД-2 от 28.09.2022г. (Займ 15%)	1 385 750	550 900
НОРД ЛОГИСТИК ООО дог. №б/н от 18.07.2022г. (Займ 1%)	20 000	20 000
Итого	1 823 431	1 066 244

5.1.6. Расшифровка показателя строки 1450 «Прочие обязательства», отражены депозиты от арендаторов по срокам окончания договор аренды

Тыс. руб.

Обеспечительные платежи по Долгосрочным договорам аренды	2024	2023	Дата погашения
76.06	53 280	41 217	
САМ - МБ ООО дог. №41 от 21.07.2022г	12 738	11 794	30.09.2027
СИСТЕМЫ ФИКСАЦИИ ООО дог. №30 от 17.01.2020г	8 851	8 349	01.02.2026
ТД МЕГАПОЛИС ООО дог. №06 от 01.03.2013г	8 100	8 100	31.12.2027
ПАРТНЕР ИНТ ООО дог. № 40 от 30.11.2021	--	5 231	26.07.2024
ФАБЕРЛИК АО дог. №28 от 15.03.2017г	3 671	3 409	31.03.2028
РОКСИ ООО дог. № 47 от 01.08.2024 г.	3 304	--	30.12.2027
ТАРА.РУ ООО дог. № 46 от 02.07.2024 г	14 354	--	31.08.2029
ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГИЯ ООО дог. №04 от 20.02.2013гг.	2 262	2 175	30.04.2027
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МЕГАПОЛИС ООО дог. №26 от 13.10.2016	--	2 157	31.12.2024
76.АВ	-6 893	--	
НДС по авансам и предоплатам	-6 893	--	
ИТОГО	46 387	41 217	

5.1.7. Расшифровка показателя строки 1510 «Заемные средства»

Тыс. руб.

Счет расчетов Дебитор/кредитор	2024	2023
67.02	5 503	14 871
РАЙФФАЙЗЕНБАНК АО	5 503	14 871
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №2 на 36 мес. - 5,1%)	--	8 704
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №3 на 60 мес. - 5,5%)	5 503	6 167
67.01	77 664	902 776
РАЙФФАЙЗЕНБАНК АО	77 664	
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №2 на 36 мес. - 5,1%)	--	844 528
Соглашение № 47412/1-MSK от 15.04.2021 (Кредит №3 на 60 мес. - 5,5%)	77 664	58 248
67.04	13 179	7 309
ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей" №НРД-2 от 28.09.2022г. (Займ 15%)	12 688	7 018
НОРД ЛОГИСТИК ООО дог. №б/н от 18.07.2022г. (Займ 1%)	491	290
Итого	96 345	924 956

5.1.8. Расшифровка показателя строки 1520 «Кредиторская задолженность»

Тыс. руб.

Счет расчетов Дебитор/кредитор	2024	2023
	60.01	3 080
СЕНТРАЛ ПРОПЕРТИЗ ООО дог. № УО-14 от 02.02.2021	1 868	1 965
ПЭС АО Договор №900-17/043 от 01.07.2017г. (Эл/эн)	1 117	1 494
ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ОООН№78-Т-6248 от 27.09.2022	--	229
ЗАО "Агентство по реконструкции и застройке нежилой зоны "Шушары" дог. № ПК-87/21 от 01.08.2021	50	356
ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ГУП Договор №35-134140-ПП-ВС от 10.08.2021	45	45
62.02	41 902	32 470
ТД МЕГАПОЛИС ООО дог. №06 от 01.03.2013г.	13 687	8 103
САМ - МБ ООО дог. № 41 от 21.07.2022г	6 369	5 897
СИСТЕМЫ ФИКСАЦИИ ООО дог. №30 от 17.01.2020г.	5 310	5 010
РОКСИ ООО дог. № 47 от 01.08.2024 г.	3 304	--
Партнер ИНТ ООО дог. № 40 от 30.11.2021	--	5 493
ТАРА.РУ ООО дог. № 46 от 02.07.2024 г	7 177	--
ФАБЕРЛИК АО дог. №28 от 15.03.2017г.	6 671	3 410
ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭНЕРГИЯ ООО дог. №04 от 20.02.2013г.	2 263	2 263
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МЕГАПОЛИС ООО дог. №26 от 13.10.2016	--	2 265
ЛОГОПАРК М10 ООО Соглашение от 25.12.2020	30	30
68.02	12 842	13 814
Налог на добавленную стоимость	12 842	13 814
68.06	727	398
Земельный налог	727	398
68.08	7 014	7 486
Налог на имущество	7 014	7 486
69.09	9	--
Страховые взносы по единому тарифу	9	--
76.06	2 317	--
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ МЕГАПОЛИС ООО дог. №26 от 13.10.2016	2 317	--
76.АВ	-7 370	-10 377
НДС по авансам и предоплатам	-7 370	-10 377
СТРОКА 15209 баланса	690	583
АБСОЛЮТ СТРАХОВАНИЕ ООО дог. №001-034-005281/23 от 18.04.2023	584	583
АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ АО№ 0195R/7720000007/24 от 28.05.2024 г. (страхование ГО)	106	
Итого	61 210	48 606

5.1.9. Расшифровка показателя строки 1250 «Денежные средства»

тыс. руб.

	2024	2023
Расчетные счета, в т.ч.	5 250	1 930
044525700 АО "Райффайзенбанк"	5 183	1 844
044525225 ПАО Сбербанк	67	86

6.2. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах

6.2.1. Основным видом деятельности организации является сдача собственного недвижимого имущества в аренду.

Тыс. руб.

Наименование показателя	2024 г.	2023 г.
Выручка от основного вида деятельности – сдачи внаем собственного недвижимого имущества (100% от общей суммы реализации)	360 534	335 164
Себестоимость продаж	(142 987)	(137 769)
Управленческие и коммерческие расходы	(38 333)	(19 726)
Прибыль от продаж	179 214	177 338
Доходы от участия в других организациях	---	---
Проценты к получению	18 336	4 078
Проценты к уплате	(234 932)	(152 368)
Прочие доходы	11 304	2
Прочие расходы	(30 688)	(31 829)
Прибыль (Убыток) до налогообложения	(56 766)	(2 449)
Налог на прибыль	18 440	459
в т.ч. текущий налог на прибыль	---	---
в т.ч. отложенный налог	18 440	459
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(38 326)	(1 990)

На 31 декабря 2024 года внесено внутреннее исправление между показателем себестоимость продаж и управленческие расходы по состоянию на 31.12.2023:

Отчет о финансовых результатах:

Наименование показателя	Код	Сопоставимые показатели на 31.12.2023 измененные	Показатели отчетности за 2023 г. до корректировок
		2023г	2023 г
Себестоимость продаж	2120	(137 769)	--
Валовая прибыль (убыток)	2100	197 395	335 164
Управленческие расходы	2220	(19 727)	(157 496)

6.2.2 Расшифровка строки 2120 «Себестоимость продаж»

Тыс.руб.

Наименование показателя	2024	2023
Амортизация ОС	86 527	85 928
Водоснабжение	822	1 050
Гонорар сервисной компании	2927	2 661
Расходы на ремонт	13 166	6 780
Сервитут	779	778
Страхование имущества	2 338	2 005
Тепло	3 468	3 612
Эксплуатация здания и общего имущества	18 176	19 492
Эл/энергия	14 784	15 463
ИТОГО	142 987	137 769

6.2.3. Расшифровка показателя строки 2220 «Управленческие расходы»

Тыс. руб.

Наименование показателя	2024	2023
Аренда офисных помещений	160	149
Аудиторские услуги	102	101
Вознаграждение за управление филиалом (обществом)	34 609	16 196

Земельный налог	2 910	2 580
Курьерские услуги	--	1
Негатив. воздействие на окруж. среду	2	3
Поддержка и обновление ПО	67	80
Почтово-телеграфные услуги	1	1
Приобретение лицензий ПО	7	25
Расходы по консалтинговым, агентским услугам и управление	--	385
Расходы на оплату труда	45	--
Страховые взносы	14	
Расходы по прочим услугам/работам	--	1
Страхование гражданской ответственности	353	147
Услуги связи - интернет	56	54
Нотариальные расходы	6	--
Юридические услуги	1	4
Итого	38 333	19 727

6.2.4. Расшифровка показателя строки 2320 «Проценты к получению»

Тыс. руб.		
Наименование показателя	2024	2023
Проценты полученные по депозиту	18 091	4 078
Проценты полученные по займам выданным	245	--
итого	18 336	4 078

6.2.5. Расшифровка показателя строки 2330 «Проценты к уплате»

Тыс. руб.		
Наименование показателя	2024	2023
Выплата процентов по займу	194 636	79 747
Выплата процентов по кредиту	40 297	72 621
итого	234 932	152 368

6.2.6. Расшифровка показателя строки 2340 «Прочие доходы»

Тыс. руб.		
Наименование показателя	2024	2023
Прочие доходы	60	2
Отступные и прочие компенсации	11 244	
Итого	11 304	2

6.2.7. Расшифровка показателя строки 2350 «Прочие расходы»

Тыс. руб.		
Наименование показателя	2024г.	2023г.
Госпошлина	70	1
Налог на имущество	29 470	31 359
Банковские услуги	65	318
Представительские	112	152
НДС	937	
Прочие	34	
Итого	30 688	31 829

6.2.8. Информация по формированию Налога на прибыль

Наименование показателя	Тыс. руб.	
	2024г.	2023г.
Прибыль /(Убыток) до налогообложения	(56 766)	(2 449)
Налог на прибыль текущий	---	---
В т.ч. Отложенный налог на прибыль	18 440	459
Чистая прибыль (убыток)	(38 326)	(1 990)

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

По состоянию на 31.12.2024г. сформированы следующие отложенные налоговые активы и обязательства:

Счет, Наименование счета	тыс. руб.	
	Сальдо на начало периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит
09, Отложенные налоговые активы	36 489	
Оценочные обязательства и резервы	1	
Расходы будущих периодов	4	
Убытки прошлых лет	36 484	
Итого	36 488	

Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль с 20% на 25%

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%				Эффект изменения временных разниц, по ставке 20%				Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенный налоговый актив		Отложенное налоговое обязательство		Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
					Признание	Погашение	Признание	Погашение				
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15
Основные средства	0,20	0,24	0,04	0,05	0,06	0,04	0,10	0,05	0,02		0,08	0,13
Оценочные обязательства и резервы					647,29				161,81		809,11	
Расходы будущих периодов					2 857,70				714,42		3 572,12	
Убытки прошлых лет	90 241 059,59		18 048 211,92		11 139 190,77				7 296 850,65		36 484 253,35	
Итого	90 241 059,79	0,24	18 048 211,96	0,05	11 142 695,82	0,04	0,10	0,05	7 297 726,90	0,02	36 488 634,66	0,13

7. 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, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

Существенные события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют.

8. Формирование Отчета о движении денежных средств

Используемые подходы:	
для классификации денежных потоков, отличных от денежных потоков по текущей, инвестиционной и финансовой деятельности	Раздельный учет денежных потоков
для пересчета в рубли величины денежных потоков в иностранной валюте	По курсу ЦБ на дату совершения операции
учет НДС	Потоки рассчитаны без учета НДС

Показатели Отчета о движении денежных средств ООО отражены в валюте Российской Федерации – рублях. Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте отражены в рублях в сумме, которая определяется по

курсу Банка России на соответствующие отчетные даты, а денежные потоки в иностранной валюте пересчитаны в рубли по курсу Банка России соответствующей валюты к рублю на дату осуществления или поступления платежа. Все данные в ОДДС соответствуют периоду с 01.01.2023 по 31.12.2023 и с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.

Расшифровка показателей Отчета о движении денежных средств

Расшифровка показателя строк «Поступления-всего»:

Наименование строки	Наименование показателя	2024	2023г.
4114	Обеспечительные платежи арендаторов	16 795	6 689
4115	Проценты по депозитам	18 091	4 105

Расшифровка показателя строки 4119 «Прочие поступления»:

Наименование показателя	2024	2023
Курсовая разница	--	--
ндс	49 191	--
Возмещение ком.услуг	45 242	43 484
прочее	10 448	2
Итого	104 881	43 486

тыс. руб.

Расшифровка показателя строки 4129 «Прочие платежи»:

Наименование показателя	2024	2023г.
Страховая премия	(2 653)	(2 002)
Комиссия банка и госпошлины	(132)	(319)
Прочие	--	(87 838)
Итого	(2 785)	(90 159)

тыс. руб.

В связи с тем, что «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» – это основной вид деятельности Общества, то все поступления от арендаторов отражены по стр. 4111 "от продажи продукции, товаров, работ и услуг.

Существенные денежные потоки со связанными сторонами отражены в следующих строках Отчета о движении денежных средств:

Номер строки ОДДС	Сумма, тыс. руб.		Связанная сторона
	2024г.	2023г.	
Денежные потоки от текущих операций			
4121 «платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги»	(51 460)	(13 012)	ООО «Сентрал Пропертиз»
Денежные потоки от инвестиционных операций			
4213 «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)»	43 000	--	ООО «БЦ Павловский»- 6 000 ООО «Фантом»- 27 000 ООО «Сентрал Пропертиз»- 10 000
4214 «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях»	245	--	ООО «БЦ Павловский»- 3 ООО «Фантом»- 230 ООО «Сентрал Пропертиз»- 12
4223 «в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам»	(43 000)	--	ООО «БЦ Павловский»- 6 000 ООО «Фантом»- 27 000 ООО «Сентрал Пропертиз»- 10 000

4311 «в связи с получением кредитов и займов от других лиц»	1 704 378	201 006	2024 год: ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей"- 859 850 ООО Норд Логистик»-844 528 2023 год: ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей"201 006
4323 «в связи с погашением (выкупом векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов»	(1 772 304)	(216 538)	2024 год: ООО «Норд Логистик»- 844 528 ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей"- 25 000

9. Раскрытие информация о непрерывности 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.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. 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. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

В сентябре 2022 года в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В Донецкой и Луганской Народных Республиках, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по итогам которых данные республики и области включены в состав Российской Федерации.

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 выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В 2023 году произошло расширение санкций против России, выросло число вторичных санкций. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь 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.

10. Связанные стороны и операции с ними.

ООО «Сентрал Пропертиз» ИНН 7730577160 – генеральный директор Санина В.В.

Управляющая компания. Заключен Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №УО-14 от 02.02.2021 года. Вознаграждение за исполнение функций исполнительного органа в 2023г. составило 13 012 тыс. руб., за 2024 год 51 460 тыс. рублей без НДС.

В 2024 годы по договору № БН от 05.11.2024 г. был выдан заем на сумму 10 000 тыс.рублей. Сумма выплаченных процентов за 2024 год составила 12 тыс. рублей. На 31.12.2024 задолженность по основному долгу и процентам отсутствует.

АО «Бизнес центр Павловский» ИНН 7714272669 - генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз» Санина В.В.

В 2024 году был заключен договор займа № бн от 19.06.2024 г на сумму 6 000 тыс рублей. Сумма начисленных и выплаченных процентов за 2024 год составила 3 тыс. рублей. На 31.12.2024 задолженность по основному долгу и процентам отсутствует.

ФАНТОМ ООО ИНН 3017043600 - генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз» Санина В.В.

В 2024 году был заключен договор займа № бн от 27.09.2024 г на сумму 27 000 тыс рублей. Сумма начисленных и выплаченных процентов за 2024 год составила 230 тыс. рублей. На 31.12.2024 задолженность по основному долгу и процентам отсутствует.

ООО "ПАРУС Управление Активами" Д.У. ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей" - Степанов Денис Вячеславович, лицо под контролем и значительным влиянием которого находится ООО «ПАРУС Управление Активами» (34,5%), которое в свою очередь управляет ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей".

В 2022 году был получен заем №НРД-2 от 28.09.2022г.

2023 год:

Начисленные проценты - 81 412 тыс. рублей, выплаченные проценты- 77 737 тыс. руб.

2024 год:

Начисленные проценты- 112 129 тыс. рублей, выплаченные проценты -106 460 тыс. рублей.

Задолженность на 31 декабря 2024 года по сумме основного долга оставляет 1 385 750 тыс. рублей; по начисленным процентам 12 688 тыс. рублей.

НОРД ЛОГИСТИК ООО ИНН 9725043537- генеральный директор УК ООО «Сентрал Пропертиз» Санина В.В.

По договору займа №б/н от 18.07.2022г. (Займ 1%) Начислено % за 2023г.- 200 тыс.; за 2024г. - 200 тыс. рублей. Задолженность на 31.12.2024 год по основному долгу 20 000 тыс. рублей, по процентам 491 тыс.рублей.

В 2024г был заключен Договор займа № БН от 11.04.2024 (ключеваяЦБ+1,11%). Сумма начисленных процентов за 2024 год составила 82 306 тыс. рублей. На 31.12.2024 года задолженность по процентам и сумме основного долга отсутствует.

ООО "Вэйлкорп Лимитед" ИНН 3900006385, ООО "Доминион" ИНН 9725052429, ООО «ЛЭНДЛИНК ЛИМИТЕД», ООО «Ферст» ИНН 7733625711, ООО «ОИН» ИНН 7725715633, ООО "Жемчужная Плаза" ИНН 7807350398, ООО "ИНВЕСТЛАЙН" ИНН 6453166894, общие участники, и/или находится под управлением ООО «Сентрал Пропертиз» - ген. директор Санина В.В.

11. Прочие сведения.

11.1. Залоги. Залог на основные средства.

Общество (Залогодатель) передает в залог РАЙФФАЙЗЕНБАНК АО (Залогодержатель) имущество: объекты инженерной инфраструктуры, инженерных сетей и коммуникаций, необходимых для эксплуатации объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург г, внутригородская территория поселок Шушары вн.тер.г., Шушары п, согласно п 1.2., дог. об ипотеке №47412/2/Р1 от 17.08.2021

Тыс. руб.

Наименование имущества	Оценочная стоимость с НДС	Залоговая стоимость
Земельный участок кад № 78:42:1511501:217 (доля в праве 76/100)	172 013	172 013
Насосная станция пожаротушения кад. № 78:42:1511501:3832 (Сооружение)	16 049	16 049
БКТП№2 кад. № 78:42:1511501:3355 (Сооружение электроэнергетики)	479	479
Склад№1 кад. № 78:42:1511501:3277 (Нежилое здание), лит.А	1 217 331	1 217 331
КПП кад. № 78:42:1511501:3276 (Нежилое здание)	888	888
Котельная кад. № 78:42:1511501:3279 (Нежилое здание)	5 530	5 530
БКТП кад. № 78:42:1511501:3274 (Сооружение нежилое)	469	469
РТП кад. № 78:42:1511501:3275 (Сооружение нежилое)	2 212	2 212
Склад№2 кад. № 78:42:1511501:3278 (Нежилое здание), лит.Б	914 682	914 682

12. Информация о вознаграждении основного управленческого персонала:

тыс. руб.

		2023 год	2024
1	Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности с учетом начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, в том числе по видам выплат:	0	56
2	а) краткосрочные вознаграждения	0	
3	б) долгосрочные вознаграждения	0	

13. Информация о бенефициарных владельцах

Единственным участником в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью ПАРУС ШУШАРЫ ЛОГИСТИК является ООО "ПАРУС УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ" Д.У.ЗПИФ комбинированный "ПАРУС-Нордвей". Бенефициарные владельцы отсутствуют, поскольку отсутствуют физические лица, которые прямо или косвенно владеют более, чем 25% долями в уставном капитале.

10.03.2025г

Начальник бухгалтерского и налогового учета Управляющей
компании ООО «Сентрал Пропертиз»



/Галочкина О.Г./