

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

*Акционерам  
публичного акционерного общества «СПБЭКС»*

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «СПБЭКС» (ОГРН 1177847192247, Российская Федерация, Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д.15, корпус 2, Литер А, помещение 66н), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «СПБЭКС» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации (РСБУ).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



## **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на раздел I Пояснений «Общие сведения о деятельности организации» к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, где указана информация о завершении реорганизации в форме присоединения акционерного общества «Вектор» к публичному акционерному обществу «СПБЭКС», регистрации дополнительной эмиссии акций, а также о приобретении акционерным обществом «СПБЭКС» публичного статуса с 26 сентября 2019 года и внесении изменений в Устав в связи с этим.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этими вопросами.

## **Прочие сведения**

Заключительная бухгалтерская отчетность присоединенного Акционерного общества «Вектор» по состоянию на 24 января 2019 года не была проаудирована.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

## **Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:



а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директора аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение



Л.Г. Петрова

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская фирма "Марка"  
ОГРН 1167847488489

197101, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 10, лит. М, пом. 17Н

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»  
ОРНЗ 11706024881.

«03» марта 2020 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация <u>Публичное акционерное общество "СПБЭКС"</u>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	15863497		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	7801332900		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12247	16	
Местонахождение (адрес) <u>643,199026, Санкт-Петербург г., 26-я В.О. линия, 15,2, литер А, пом. 66 Н., дом, корпус,</u>		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора: <u>ООО "Аудиторская фирма "Марка"</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7813268102		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	265 494	173 164	178 822
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	693	350	129
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>266 187</b>	<b>173 514</b>	<b>178 951</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	23	12	4
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	7
	Дебиторская задолженность	1230	1 848	720	484
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 080	13	21
	расчеты с покупателями и заказчиками		367	225	345
	расчеты по налогам и сборам		18	24	-
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами		383	458	118
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	28 200	21 500	14 800
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	226	510	62
	Прочие оборотные активы	1260	5	-	1
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>30 301</b>	<b>22 742</b>	<b>15 358</b>

БАЛАНС	1600	296 488	196 256	194 309
--------	------	---------	---------	---------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	611	111	111
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	205 749	186 174	184 196
	Итого по разделу III	1300	206 360	186 285	184 307
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	76 340	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	76 340	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	13 413	9 729	4 459
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 676	13	-
	расчеты с покупателями и заказчиками		119	225	1
	расчеты по налогам и сборам		3 078	2 080	3 239
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	365	211
	расчеты с персоналом по оплате труда		-	1	8
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами		7 540	7 046	1 000
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	375	242	135
	Прочие обязательства	1550	-	-	5 408
	Итого по разделу V	1500	13 788	9 971	10 002
	<b>БАЛАНС</b>	1700	296 488	196 256	194 309

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)



**Николаев Виктор  
 Васильевич**  
 (расшифровка подписи)

10 февраля 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	<u>Публичное акционерное общество "СПБЭКС"</u>	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	15863497		
Вид экономической деятельности	<u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>	по ОКВЭД 2	7801332900		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	68.20.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12247	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	57 072	38 337
	Себестоимость продаж	2120	(45 236)	(36 378)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 836	1 959
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 836	1 959
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 424	823
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 389	710
	Прочие расходы	2350	(1 560)	(878)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 089	2 614
	Текущий налог на прибыль	2410	(3 089)	(858)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(204)	381
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	221	221
	Прочее	2460	(109)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 112	1 977

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 112	1 977
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Николаев Виктор  
Васильевич

(расшифровка подписи)

10 февраля 2020 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

<b>Коды</b>		
0710004		
31	12	2019
15863497		
7801332900		
68.20.2		
12247	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД.2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация: **Публичное акционерное общество "СПБЭКС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичные акционерные общества** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	111				184 196	184 307
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210					1 978	1 978
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		1 978
переоценка имущества	3212	X	X		X		1 978
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости акций	3215				X		
реорганизация юридического лица	3216						
	3217						
	3220						
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X			
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						

Дивиденды

3227

X

X

X

X

-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	111	-	-	-	186 174	186 285
Увеличение капитала - всего:	3310	500	-	-	-	19 575	20 075
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	10 112	10 112
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	500	-	-	-	9 463	9 963
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	611	-	-	-	205 749	206 360

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	184 307	1 978	-	186 285
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	184 307	1 978	-	186 285
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	184 195	1 978	1	186 174
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	184 195	1 978	1	186 174
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	206 360	186 285	184 307



Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Николаев Виктор  
 Васильевич  
 (расшифровка подписи)

10 февраля 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Организация **Публичное акционерное общество "СПБЭКС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Публичные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 | 12 | 2019

15863497

7801332900

68.20.2

12247 | 16

384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	72 163	47 742
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	57 264	38 565
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	14 899	9 177
Платежи - всего	4120	(55 014)	(41 265)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(21 456)	(15 790)
в связи с оплатой труда работников	4122	(14 405)	(10 992)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 471)	(957)
прочие налоги и сборы	4125	(9 699)	(8 759)
прочие платежи	4129	(6 983)	(4 767)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	17 149	6 477
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 267	671
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 267	671
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(6 700)	(6 700)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(6 700)	(6 700)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 433)	(6 029)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(12 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(12 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(12 000)	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(284)</b>	<b>448</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>510</b>	<b>62</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>226</b>	<b>510</b>
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

  
 (подпись)

 Николаев Виктор  
 Васильевич  
 (цифровая подпись)


10 февраля 2020 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
к бухгалтерскому балансу  
и отчёту о финансовых результатах организации за 2019года.

Санкт-Петербург

10 февраля 2020 года

**Раздел I. Общие сведения о деятельности организации.**

ПАО «СПБЭКС» (далее Общество) было образовано 31 мая 2017 года, путем реорганизации АО «Биржа «Санкт-Петербург» в форме выделения из него Общества в форме акционерного общества. Дата государственной регистрации Общества – 31 мая 2017 года за ОГРН 1177847192247, регистрирующий орган МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН ПАО «СПБЭКС» 7801332900 КПП 780101001.

На 31.12.2018 среднесписочная численность составила 12 человек .

На 31.12.2019 среднесписочная численность составила 8 человек и обособленных подразделений не имеется.

Деятельность общества – сдача в аренду недвижимого имущества.

При выделении Обществу были переданы активы и пассивы, основу которых составляют:

- нежилые помещения, в составе отдельно стоящего здания ( бизнес-центра), находящиеся по адресу Санкт-Петербург, 26-я В.О. линия, д. 15 корп. 2, остаточная стоимость которых по состоянию на 31.05.2017 составляет 182 123 тыс. рублей, в составе:

	Первоначальная стоимость, тыс.руб. на 31.05.2017	Амортизация (износ), тыс.руб. 31.05.2017	Остаточная стоимость , тыс.руб. 31.05.2017
Помещение 64Н,4 этаж,0000000040,63269785.64	63 270	11 718	51 552
Помещение 188Н16 этаж,0000000907,18061847.45	18 062	840	17 222
Помещение 66Н, 6 этаж, 00000004264180616.69	64 181	11900	52 281
Помещение 190Н ,16 этаж,00000000906,8231338.99	8 231	383	7 848
Помещение 65Н,5 этаж,00000000041,65155259.07	65313	12093	53220
<b>Итого</b>	<b>219 057</b>	<b>36 934</b>	<b>182 123</b>

- денежные средства задатков по договорам аренды нежилых помещений, величина которых на 31.05.2017 года составила 4 108 тыс.руб.;

- средства для формирования уставного фонда Общества в размере 111 тыс. рублей из величины добавочного капитала АО «Биржа «Санкт-Петербург»;

- сумма нераспределенной прибыли, составляющая на 31.05.2017 г. 182 011 тыс. рублей;



- прочие краткосрочные обязательства по возврату задатков по договорам аренды, а также резерв по предстоящей оплате отпусков в общей сумме 4 202 тыс.рублей.

Проведение реорганизации связано с выделением операционного сегмента- оказание услуг по предоставлению помещений в аренду в отдельное юридическое лицо АО «СПБЭКС».

25 января 2019 года произошло присоединение АО «Вектор» к Обществу. В результате реорганизации были получены активы и обязательства АО «Вектор» по состоянию на «24» января 2019 года, балансовая стоимость которых составляет 102 019 352,94 (сто два миллиона девятнадцать тысяч триста пятьдесят два рубля девяносто четыре копейки) рублей. Основной переданный актив – остаточная стоимость 101 650 317,65(сто один миллион шестьсот пятьдесят тысяч триста семнадцать рублей шестьдесят пять копеек) рублей помещения, расположенного по адресу 26-я линия В.О.15,корпус 2,литера А, 14-этаж. Основная часть пассивов представлена заемными средствами – 87 840 000 рублей, кредиторской задолженностью 4 216 526 рублей, и нераспределенной прибыль по итогам реорганизации 9 462 726,55 рублей.

28 февраля 2019 год Северо-Западным управлением ЦБ РФ зарегистрирован отчет об итогах дополнительного выпуска акций, по итогам присоединения размещены обыкновенные именные бездокументарные ценные бумаги в количестве 20000 шт номиналом 25 рублей. Новая редакция Устава, в связи с изменением уставного капитала зарегистрирована 28.05.2019 года

В июне 2019 года Совет директоров принял решения о созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества 19.07.2019, на рассмотрение которого будет вынесены следующие вопросы:

- об утверждении Устава Общества в новой редакции, содержащего указание на то, что Общество является публичным и приведение его в соответствии с требованиями, установленными для публичных акционерных обществ.

Публичным акционерным обществом «СПБЭКС» является с 26 сентября 2019г.

## **Раздел II. Учётная политика.**

Учетная политика Общества на 2019 год была разработана, и бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами и основополагающими допущениями (имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики).

Бухгалтерский учет в организации ведётся на основании действующих нормативных документов:

Федерального Закона РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;

Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции от 24.12.2010 № 186н.);



Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н в редакции изменений от 27.04.2012);

Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н (в редакции от 08.11.2010 г. № 142н).

Существенные изменения в учетную политику в 2019г. по сравнению с 2018 годом не вносились. Изменения в учетной политике коснулись правила заполнения отчета о Движении денежных средств, в разделе «денежные потоки от инвестиционных операций». Было принято решение, что движение депозитов на расчетном счете будет отражаться свернуто.

Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок погашения их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

### **Основные средства.**

В составе основных средств учитываются материальные ценности, предназначенные для использования в качестве средств труда для производства и реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг) или для управления организацией в течение периода, превышающего 12 месяцев или обычный операционный цикл, если он превышает 12 месяцев и отвечающие критериям, предусмотренным ПБУ 6/01.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или же обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление и доставку.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, осуществляется Обществом в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств. Проведение переоценки не предусмотрено.

В бухгалтерском балансе основные средства отражены по первоначальной стоимости за вычетом амортизации, накопленной за всё время эксплуатации. Переоценка основных средств не производилась.

Основные средства, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, принимаются к бухгалтерскому учету/списываются с учета с момента подписания акта приема-передачи имущества.



Амортизация основных средств производится линейным методом. При расчете срока полезного использования объекта учитывается фактический срок эксплуатации предыдущего собственника.

Сроки полезного использования основных средств:

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс, мес
Здания	359-391

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Аналитический учет основных средств ведется по отдельным инвентарным объектам в разрезе групп (видов) основных средств и мест их нахождения (по материально ответственным лицам).

### Материально-производственные запасы.

В составе материально-производственных запасов учитывались материальные ценности, а также инвентарь и хозяйственные принадлежности, срок полезного использования которых не превышает 12 месяцев.

По строке «Сырье и материалы» бухгалтерского баланса отражены сырье, основные и вспомогательные материалы, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, топливо, тара, запасные части, строительные и прочие материалы.

В составе материально производственных запасов также отражены активы, в отношении которых выполняются условия, необходимые для признания их в качестве объектов основных средств, и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу.

Материально-производственные запасы учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась, отражены в бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Организация применяет разные способы оценки при списании материалов - по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО);

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

### **Задолженность покупателей и заказчиков.**

Задолженность покупателей и заказчиков (отраженная в составе дебиторской задолженности) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (наценок). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, или которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам. Резерв создается по каждому сомнительному долгу задолженности (в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично). Доходы и расходы, образованные при создании и восстановления резерва по сомнительным долгам в рамках одного отчетного года отражаются в Отчете о финансовых результатах свернуто по строкам «Прочие доходы» или «Прочие расходы».

### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

В соответствии с Положением по бухучету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011 в Отчете о движении денежных средств):

- косвенные налоги (НДС и акцизы) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее отражены сальдированным результатом в составе прочих поступлений (перечислений) по текущей деятельности в составе строки «Прочие поступления» («Прочие платежи»).
- Перечисление денежных средств на банковский вклад и возврат на расчетный счет отражены свернуто в составе движения по инвестиционной деятельности по строкам «прочие платежи» и «прочие поступления»

### **Признание доходов.**

Выручка от оказания услуг признаётся по мере оказания услуг покупателям и предоставления им расчётных документов.

Прочие доходы признаются по мере перехода права собственности и начислению процентов по депозитным вкладам на конец отчетного месяца.

### **Расходы текущего периода.**

Учет расходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н,



Учет расходов, связанных с основным видом деятельности, ведется в разрезе видов затрат и отражается на сч.20 «основное производство», который по окончании отчетного периода полностью относится на сч.90 «Продажи».

К прямым расходам Общества относятся следующие расходы:

- ✓ материальные затраты;
- ✓ расходы на оплату труда персонала также расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- ✓ суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при оказании услуг по аренде.
- ✓ Расходы по обслуживанию помещений.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Финансовые вложения, срок обращения и погашения которых превышает один год, относятся к долгосрочным финансовым вложениям. Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка производится ежеквартально. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты (в составе внереализационных доходов и расходов).

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. В случае если по объекту финансовых вложений, ранее оцениваемому по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, такой объект финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

### **Формирование оценочных резервов**

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар}_1 \times \text{Дн}_1 \times (1 + \text{СтВз}_1 / 100) + \text{СрЗар}_2 \times \text{Дн}_2 \times (1 + \text{СтВз}_2 / 100) + \dots + \text{СрЗар}_i \times \text{Дн}_i \times (1 + \text{СтВз}_i / 100) + \dots + \text{СрЗар}_n \times \text{Дн}_n \times (1 + \text{СтВз}_n / 100),$$

где:

ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на соответствующую отчетную дату;

СрЗар<sub>i</sub> - средний дневной заработок i-го работника, исчисленный по состоянию на отчетную дату в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн<sub>i</sub> - количество календарных дней отпуска, на которые i-й работник имеет право по состоянию на отчетную дату;

СтВз<sub>i</sub> - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам i-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

n - количество работников на отчетную дату.

### **Расчеты по налогу на прибыль**

Расчеты по налогу на прибыль осуществляются Обществом в соответствии с Правилами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02).

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, подлежащие погашению в последующие налоговые (отчетные) периоды.

- отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц, которые представляют собой доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль(убыток) в одном отчетном периоде, а налогооблагаемую базу по налогу на прибыль – в других отчетных периодах.
- текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 НК РФ и определенный в бухгалтерском учете исходя из величины условного налога на прибыль, скорректированной на сумму постоянных налоговых активов и обязательств, так же отложенных налоговых активов и обязательств отчетного периода.
- условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли(убытка) на ставку налога, установленную законодательством РФ по налогам и сборам.



## Инвентаризация

Инвентаризация имущества и обязательств проводится раз в год перед составлением годового баланса, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

### Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Ошибка, выявленная в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, признается существенной, если отношение данной ошибки к общему итогу соответствующей группы статей бухгалтерского баланса или статьи отчета о финансовых результатах ПАО «СПБЭКС» за отчетный период составляет не менее 5 процентов. В остальных случаях ошибка является не существенной.

## Раздел III. Раскрытие существенных показателей.

### Доходы от основных видов деятельности

В составе доходов Общества могут быть выделены доходы от следующих видов деятельности:

- Услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества
- Прочие сопутствующие услуги

Номеклатура	2018 год	2019 год	Тыс.руб.
			Изменение
Услуги по аренде	38305	56 613	+18 308
Сопутствующие услуги	32	459	+427
<b>ИТОГО</b>	<b>38337</b>	<b>57 072</b>	<b>+18 735</b>

### Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость реализованных работ, услуг за налоговый период составила:

Виды затрат	Тыс.руб.	
	Себестоимость работ, услуг за 2018 год	Себестоимость работ, услуг за 2019 год
Материальные расходы,	15802	8 994
Расходы на оплату труда	8568	10958
Страховые взносы	2478	3079
Амортизация ОС и НМА	5658	17868
Прочие расходы, относящиеся на себестоимость работ, услуг.	3872	13331
<b>ИТОГО :</b>	<b>36378</b>	<b>45236</b>



### Расшифровка прочих доходов

Вид дохода	Тыс.руб.	
	2018 год	2019 год
Проценты полученные	823	1424
Прочие доходы	710	1388

### Расшифровка прочих расходов

Вид расхода	Тыс.руб.	
	2018 год	2019 год
Услуги регистратора	202	299
Услуги банков	34	52
Расходы по подготовке проспекта эмиссии		667
Финансовая помощь некоммерческим организациям	167	55
Проведение мероприятий	178	39
Прочие	262	355
Оплата госпошлины	35	93
Итого	878	1560

### Дебиторская задолженность

Вид задолженности	Тыс.руб.	
	На 31.12.2018	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	13	1080
Расчеты с покупателями и заказчиками	225	367
Расчеты с бюджетом	24	18
Прочие дебиторы	458	383
Всего дебиторская задолженность	720	1848

Общество формирует резерв по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2018г. начислен резерв в сумме 172 тыс. руб., 20 июня 2019 года с баланса была списана дебиторская задолженность за счет резерва и финансового результата в сумме 366 тыс.рублей в связи с исключением дебитора ООО «Джи, Балмор Инвестмент Секоритес» из ЕГРЮЛ.

### Кредиторская задолженность

Вид задолженности	Тыс.руб.	
	На 31.12.2018	На 31.12.2019
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12	2676
Расчеты с покупателями и заказчиками	225	119
Расчеты по налогам и сборам	2 080	3078
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3651	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	1	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 046	7540
Всего кредиторская задолженность	9 729	13413

## Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости вклада участника и соответствует величине, установленной в уставе Общества. По состоянию на 31.12.2018 года уставный капитал Общества составляет 110 900 рублей, разделенный на 4 436 обыкновенных именных акций номиналом 25 рублей. В составе показателей отчетности за 2017 год имела место ошибка в оценке размера уставного капитала (показано 112 тыс.рублей), начиная с отчетности за 2018 год сопоставимые данные по показателям 2017 года приведены в соответствие с фактическим размером уставного капитала.

25 января 2019 года при реорганизации ПАО «СПБЭКС» произошло увеличение уставного капитала на 500 000 рублей (20 000 обыкновенных именных акций, номиналом 25 рублей). Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2019 года уставный капитал Общества составил 610 900 рублей и состоит из 24 436 обыкновенных именных бездокументарных акций.

Резервный и добавочный капитал на предприятии не создавался.

## Налоги

Основные налоговые показатели:

Вид налога	Тыс.руб.	
	Уплачено за 2018 год	Уплачено за 2019 год
Налог на прибыль	957	2479
НДС	4173	7381
Налог на имущество	4568	3224
НДФЛ	1145	1414
Итого	10861	14498

## Наличие и движение основных средств в организации

Показатель			Тыс.руб.	
			На 31.12.2018г.	На 31.12. 2019г.
На начало года	Первоначальная стоимость	Здания	182123	182123
		Машины и оборудование		
		Компьютерная техника		
		Прочие		
		Земельный участок		
		<b>Всего</b>	182123	182123
	Накопленная амортизация	Здания	3301	8959
		Машины и оборудование		
		Компьютерная техника		
		Прочие		
Остаточная стоимость ОС		178822	173164	
Изменения за период	Поступило	Здания		101 650
		Машины и оборудование		



		Компьютерная техника		
		Прочие		
		Земельный участок		
		Всего		
	Выбыло			
	Начислено амортизации	Здания	5 658	17507
		Машины и оборудование		
	Компьютерная техника			
	Прочие			
На конец года	Первоначальная стоимость	Здания	182 123	292 321
		Машины и оборудование		
		Компьютерная техника		
		Прочие		
		Земельный участок		
		Всего		
	Накопленная амортизация	Здания	8 959	26827
		Машины и оборудование		
		Компьютерная техника		
		Прочие		
Всего				
Остаточная стоимость ОС		173 164	265494	

### Сырье и материалы

Тыс.руб.

	31.12.2018	31.12.2019
Офисные и хоз. принадлежности	12	23

За 2019 год поступило материалов на сумму 627 тыс. рублей, списано в себестоимость 616 тыс.рублей. Резерв под обесценение ТМЦ в отчетном периоде не создавался.

### Налог на прибыль

Сумма бухгалтерской прибыли до налогообложения за 2019год составила 13 089 тыс.руб. (за 2018 год –2 614 тыс.руб). Условный расход по налогу на прибыль составил -

-204 тыс.руб.( за 2018 года – 381 тыс.руб) Налогооблагаемая база по налогу на прибыль за 2019 год составила 15 444 тыс.руб. (за 2018 год - 4 291 тыс.руб.) Текущий налог на прибыль за 2019 года составил 3089 тыс. руб. (за 2018 год – 858 тыс.руб).

Базовая прибыль на 1 акцию составила 413,82 рубля (чистая прибыль 10112 тыс. рублей : 24436 акций), за 2018 год – 445,90 рублей (чистая прибыль 1978 тыс. рублей : 4436 акций). Так как отчет о финансовых результатах формируется в тысячах рублей, то в графе «Базовая прибыль на акцию» числовое значение отсутствует.

Сумма по налогу на прибыль отражается из регистров по налоговому учету. Данные из бухгалтерской отчетности не видны.

### Оценочные обязательства

На 31.12.2019 Обществом начислен резерв на оплату отпусков в сумме следующих показателей по каждому сотруднику:

- произведение количества дней неиспользованного на конец года отпуска и среднего дневного заработка;
- страховые взносы с полученной суммы отпускных.

Остаток суммы резерва на 31.12.2018. составляет 242 тыс.рублей, начислено за 2019 год 133 тыс.рублей, остаток на 31.12.2019 года 375 тыс.рублей.

### Финансовые вложения

Вид финансовых вложений	Тыс.руб.	
	На 31.12.2018	На 31.12.2019
Депозитные вклады ПАО ВТБ Срок 21-181 день	21 500	28 200

За 2019 год поступило финансовых вложений (размещено средств на депозитах) 143 000 тыс. рублей, погашено (возвращено с депозита) 136 300тыс.рублей.

### Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают :

Денежные средства в кассе и на РС	Тыс.руб.	
	31.12.2018	31.12.2019
На РС в банках	425	187
В кассе	85	39
ИТОГО:	510	226

### Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства Общества включают в себя следующие долгосрочные беспроцентные займы, со сроком погашения до июля 2025 года:



Тыс.руб.

	2019 год
Сумма займов, переданная от АО «Вектор»	87840
Погашено за 2019 год	11500
Остаток задолженности по состоянию на 31.12.2019г.	76 340

#### **Раздел IV. Связанные стороны**

Сведения о связанных сторонах:

В соответствие с требованиями действующего законодательства (ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным приказом Минфина РФ от 29 апреля 2008 года № 48н) связанными сторонами признаются следующие лица:

Николаев Виктор Васильевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Член Совета директоров Конечный бенефициар - Доля участия лица в уставном капитале АО "СПБЭКС", 88,132%
Николаев Василий Викторович	Участник Общества, обладающий долей в уставном капитале Общества в размере 3,66% Член Совета Директоров
ООО «Виктория»	Предприятие, входящее в группу
АО "Биржа "Санкт-Петербург"	Предприятие, входящее в группу
ООО "Урицк"	Предприятие, входящее в группу
Гавриленко Анатолий Григорьевич Григорьян Азат Ваганович Карташов Анатолий Германович Кашин Александр Леонидович Ашихмин Олег Борисович	Члены Совета директоров

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу :

Тыс.руб.

Виды вознаграждений	Сумма за 2019 г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты)Из них:	6305
Оплата труда за отчетный период	4729
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	1241
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	335
Компенсация за неиспользованный отпуск	0
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	0
Иные краткосрочные вознаграждения	0
Долгосрочные вознаграждения, в том числе	—
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	—
Иные долгосрочные вознаграждения	

## Операции со связанными сторонами:

	АО "Биржа "Санкт- Петербург"	Николаев Виктор Васильевич	Николаев Василий Викторович
Виды операций, сумма операций, их содержание, даты совершения, сальдо расчетов на отчетную дату	Слача имущества в аренду, возмещение расходов по электроэнергии	Договор займа, получен в составе пассивов при присоединении. Сумма займа переданная при присоединении – 44170 тыс. руб.	Договор займа, получен в составе пассивов при присоединении. Сумма займа переданная при присоединении – 44170 тыс. руб.
Объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении)	Выручка - 13 074 тыс.руб.	Погашение – 6000 тыс. руб.	Погашение – 6000 тыс. руб.
Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода операциям	947 тыс.руб. – кред. задолж, 175 тыс.руб. – дебит. задолж	38 170 тыс.руб.	38 170 тыс.руб.
Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также форма расчетов	Ежемесячно, безналично	Ежемесячно, безналично. Срок погашения – 14.07.2025	Ежемесячно, безналично. Срок погашения – 14.07.2025
Величина образованных резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода	0	0	0



Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам	0	0	0
---	---	---	---

В отчетности указана информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

### Раздел V **Корректировка сведений**

В отчетности за 2017 и 2018гг. были выявлены ошибки прошлых лет, допущенные в результате некорректного отражения фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. В соответствии с ПБУ22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» такие ошибки были исправлены путем изменения сравнительных показателей за 2017г. и 2018гг. Основания корректировок и информации об их влиянии на сравнительные данные приведены ниже:

- 1) \_ В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения уставного капитала на 31.12.2017г. Для исправления допущенной ошибки указанные показатели были скорректированы (Корректировка 1).
- 2) \_ В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения дебиторской задолженности в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2017г. Для исправления допущенной ошибки указанные показатели были скорректированы (Корректировка 2).
- 3) \_ В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения кредиторской задолженности в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2017г. Для исправления допущенной ошибки указанные показатели были скорректированы (Корректировка 3).
- 4) В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения в пояснительной записке на 31.12.2018г. В пункте «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» произошла опечатка. Вместо ОАО «Татнефть» нужно читать АО «СПБЭКС» (Корректировка 4).
- 5) В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2017.

В пояснениях было отображено: «Уставный капитал АО «СПБЭКС» составляет 112 тыс.руб., разделенных на 4 436 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25,00 руб. (размещенные акции). Акции полностью оплачены.»

Необходимо читать следующее: «Уставный капитал АО «СПБЭКС» составляет 111 тыс. руб., разделенных на 4 436 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 25,00 руб. (размещенные акции). Акции полностью оплачены.»

- 6) В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения информации в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2017.



В пояснениях было отражено: «-средства для формирования уставного фонда АО «СПБЭКС» в размере 112 тыс. рублей из величины добавочного капитала Биржи». Необходимо читать следующее : «-средства для формирования уставного фонда АО «СПБЭКС» в размере 111 тыс. рублей из величины добавочного капитала Биржи».

7) В отчетном периоде была выявлена ошибка некорректного отображения в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31.12.2017г кредиторской задолженности в графе «расчеты по социальному страхованию и обеспечению». Для исправления допущенной ошибки указанные показатели были скорректированы (Корректировка 4).

8) В связи с изменением учетной политики 2019 года были отображены свернуто показания депозитов в отчете о движении денежных средств за 2018год.

Результаты корректировок данных прошлых лет представлены в таблице:

*Тыс.руб.*

Код строки	Наименование строки	Сумма до корректировок	Номер корректировки	Сумма корректировки	Сумма с учетом корректировки
1310	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	112	1	(1)	111
5510	Дебиторская задолженность	1025	2	(541)	484
5560	Кредиторская задолженность	5000	3	(541)	4459
15204	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3651	4	(3286)	365
4219	Прочие поступления (Отчет о движении денежных средств)	40300	8	(40300)	0
4229	Прочие платежи (Отчет о движении денежных средств)	47000	8	(40300)	6700
4210	Поступления всего (Отчет о движении денежных средств)	40971	8	(40300)	671
4220	Платежи всего (Отчет о движении денежных средств)	47000	8	(40300)	6700

## Раздел VI Информация о рисках

Главными инструментами уменьшения экономических рисков является систематическая деятельность по расширению оказываемых ПАО «СПБЭКС» услуг и улучшению качества.

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет предпринимательскую деятельность как самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном порядке. Таким образом, предполагается, что любая предпринимательская деятельность связана с определенными рисками.

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги



включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

Общество подвержено риску изменения процентной ставки и кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить (или исполнить должным образом) свои обязательства перед Обществом. Подверженность риску возникает в результате совершения Обществом сделок с контрагентами. К таким сделкам прежде всего относится заключение договоров займа.

Помимо вышеперечисленного существует риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств. Общество имеет краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения, по причине чего Общество имеет риск ликвидности. Общество контролирует ежедневную позицию по ликвидности и регулярно проводит анализ ликвидности при различных сценариях, охватывающих стандартные и более неблагоприятные рыночные условия.

По итогам 2019 года отмечено увеличение объема собственных средств Общества.

Таким образом, риски хозяйственной деятельности организации, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности за 2019 года не значительны.

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом:



## **Финансовые риски**

Финансово-хозяйственная деятельность Общества в настоящее время находится в зависимости от различных рисков, наступление которых может повлечь за собой увеличение себестоимости, прочих операционных расходов, снижение доходной части, что существенно может оказать влияние на основные финансово-экономические показатели и финансовый результат Общества.

## **Инфляционные риски**

Общество подвержено инфляционному риску, так как тарифы на основную продукцию - электроэнергию - фиксированы и могут быть изменены не чаще одного раза в год.

Рост инфляции может стать причиной потерь в реальной стоимости дебиторской задолженности Общества при существенной отсрочке или задержке платежа. Также рост инфляции может стать причиной увеличения процентов к уплате, увеличения себестоимости товаров, продукции, работ, услуг из-за индексации тарифов на топливо, увеличения цены на энергоносители, транспортных расходов, заработной платы.

Менеджментом Общества инфляционные процессы учитываются и прогнозируются при планировании деятельности, при этом принимаются во внимание доступные статистические данные об уровне и темпах инфляции, а также позиция Правительства РФ.

Соответственно, риски Общества, связанные с инфляцией, являются управляемыми, поэтому степень их в настоящее время может быть оценена как умеренная. Обществом реализуются мероприятия, направленные на получение в конечном итоге положительной чистой прибыли и рентабельности, которые охватывают различные виды расходов, например осуществляется оптимизация затрат посредством разработки и реализации программы управления издержками.

## **Риски, связанные с изменением курсов валют.**

Данному риску подвержены компании, ведущие внешнеэкономическую деятельность. Он проявляется в недополучении предусмотренных доходов в результате непосредственного воздействия изменения обменного курса иностранной валюты, используемой во внешнеэкономических операциях, на ожидаемые денежные потоки от этих операций.

Общество реализует услуги на внутреннем рынке Российской Федерации с осуществлением расчетов в рублях (валюта Российской Федерации), в связи с чем не подвержено рискам изменения курсов обмена иностранных валют.

В целом вероятность возникновения данных рисков низкая, т.к. отчетность существенно не зависит от валютных курсов, поскольку практически вся сумма доходов и расходов Общества номинирована в рублях и не привязана к валютному курсу, а также потому, что Общество не привлекает займов и кредитов в иностранной валюте.



## **Риски ликвидности**

Риск ликвидности подразумевает возникновение ситуации, в которой Общество не сможет направить денежные средства, достаточные для погашения своих обязательств в полном объеме, или сможет сделать это только на условиях, существенно не выгодных для себя. Для управления ликвидностью Общество планирует потоки движения денежных средств и их эквивалентов на основе бюджета доходов и расходов, в целом риск ликвидности оценивается как несущественный.

## **Правовые риски**

Правовым риском признается риск возникновения у Общества убытков в следствии:

- несоблюдения Обществом требований нормативных правовых актов, заключенных договоров;
- допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности Общества, в том числе при рассмотрении споров в судах;
- постоянного изменения законодательства, несовершенства правовой системы, в том числе противоречивости отдельных положений нормативных правовых актов, отсутствия правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества, отсутствия единообразия по определенным вопросам в судебной практике РФ;
- нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нормативно-технических документов, а также условий заключенных договоров.

Вследствие изменений налогового законодательства возможно увеличение налогового бремени Общества. Изменение кадастровой стоимости земельных участков и недвижимости влияет на порядок исчисления земельного налога и налога на имущество, и может привести к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества.

В целях минимизации правовых рисков в Обществе введены в действие локальные нормативные акты, регламентирующие порядок заключения и исполнения договоров, а также порядок предъявления претензий и исков, заявлений; разработаны типовые и примерные формы договоров; договоры подлежат обязательному согласованию, в том числе с правовым управлением; внедрена справочная правовая система «Консультант Плюс», ежеквартальные обзоры нормативно-правовых актов; заключения о правовых рисках, подготовку которых обеспечивает правовое управление, позволяют сотрудникам Общества отслеживать изменения законодательства Российской Федерации, а также тенденции правоприменительной практики.

### **Информация о событиях после отчетной даты.**

В июле 2019 Обществом был заключен договор с ПАО «Санкт-Петербургская биржа» о листинге обыкновенных именных акций Общества. На данное время условия для возникновения предмета договора не выполнены, заявление не подано.

За период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошли иные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты существенных хозяйственных условиях, в которых Общество ведет свою деятельность.

Годовое собрание по утверждению бухгалтерской отчетности Общества за 2019 год планируется провести в мае 2020 года.

Генеральный директор: Николаев Виктор Васильевич  
р.т. 322-77-78

