

Общество с ограниченной ответственностью «Парк Центр»

ООО «Парк Центр» РФ, 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, лит. Д, пом.3-Н, офис 1 ОГРН: 1177847390621 ИНН/КПП 7842144920/784201001	Тел. +7 812 4567000 Факс: +7 812 4567001 firstname.lastname@eke.fi www.eke.fi	Р/с: 40702810903000408150 Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург к/с 30101810100000000723 БИК: 044030723
---	--	--

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2020 год

Общая информация

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Парк Центр»
Юридический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 1
Фактический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 1
Телефон	+7 (812) 4567000
ИНН / КПП	7842144920 /784201001
ОКТМО	40912000
ОГРН	1177847390621
ОКВЭД	41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий
Среднегодовая численность работающих	8 чел. (за 2020 г.)
Размер уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Добавочный капитал	424 333 тыс. руб.
Учредители и величина доли (в %)	28 125 тыс. руб. (100 % EKE TRANS Holding B.V.)
Генеральный директор	Хитров Андрей Борисович
Главный бухгалтер	Дементьева Татьяна Александровна

ООО «Парк Центр» было создано 04.12.2017 путем реорганизации ЗАО «Парк Центр» в форме преобразования на основании решения единственного акционера ЗАО «Парк Центр» Частного общества с ограниченной ответственностью «ЕКЕ Транс Холдинг Б.В.» (EKE Trans Holding B.V.) от 21 июля 2017 года. ООО «Парк Центр» является полным правопреемником ЗАО «Парк Центр».

02.10.2018 ООО «Парк Центр» было реорганизовано путем присоединения к нему ООО «Остров Девелопмент».

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Парк Центр» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

ООО «Парк Центр» (далее – Общество) ранее занимался реализацией проекта «Многофункциональный комплекс с подземным паркингом» по адресу: РФ, 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский просп., дом 60-62, лит. Д. По состоянию на 31.12.2020 Общество приняло решение касательно будущей концепции проекта, который будет состоять из одного бизнес-центра (бизнес-центр 1) на земельном участке 78:31:0001521:4172 и двух бизнес центров (бизнес-центр 2 и 3) на земельном участке 78:31:0001521:4173.

Присоединенное ООО «Остров Девелопмент» завершило строительство объекта Многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи» по адресу г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А. в 2018 году. Объект возводился с привлечением средств дольщиков.

В настоящий момент Общество получает доход от продажи жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом комплексе с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи» и от деятельности от сдачи в аренду части земельного участка.

1. Учетная политика (основные положения)

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с:

- Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 года № 34Н;
- Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ №№ 1-24), утвержденными приказами Минфина РФ.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, утверждается Генеральным Директором Общества соответствующим Приказом. Документы, которыми оформляются хозяйственные операции с денежными средствами, подписываются генеральным директором Общества или уполномоченными им на то лицами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в том отчетном периоде, в котором они возникли, независимо от времени фактического поступления (выплаты) денежных средств, связанных с этими фактами.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2020 г.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ на отчетную дату:

Курс ЕВРО

31.12.2020 – 90,6824 руб. за 1 EUR

31.12.2019 – 69,3406 руб. за 1 EUR

31.12.2018 – 79,4605 руб. за 1 EUR

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату), выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Нематериальные активы

Нематериальные активы отражаются обществом в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 14/2007 "Учет нематериальных активов".

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом.

Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды, а именно:

- для сайта – Сангаллипарк.рф – первоначальная стоимость - 1 129 тыс. руб. - 42 месяца
- для фильма – первоначальная стоимость 480 тыс. руб. - 120 месяцев.

Организация не переоценивает группы однородных нематериальных активов по текущей рыночной стоимости.

5. Основные средства

К основным средствам относится имущество, которое используется в организации свыше 12 месяцев при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, либо для управленческих нужд, либо для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (пункт 4 ПБУ 6/01) и стоимость которого превышает 40 000 рублей за единицу.

Имущество, отвечающее требованиям п. 4 ПБУ 6/01, и стоимостью не более 40 000 рублей, отражается в составе материально-производственных запасов учитывается организацией на счете 10 и списывается на счета учета затрат при вводе его в эксплуатацию.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом по всем группам (пункт 18 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (постановление Правительства РФ от 01 января 2002 года № 1).

Конкретный срок полезного использования объекта основных средств (внутри общего срока, установленного для амортизационной группы), а также срок полезного использования для объектов основных средств, не поименованных в Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, определяется при принятии к учету данного объекта специально созданной комиссией, утверждаемой руководителем.

Решение комиссии оформляется актом и утверждается руководителем организации.

В соответствии с п. 14 ПБУ 6/01 и п. 41 Методических указаний по бухучету основных средств (утв. Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н, далее - Методические указания), а также в соответствии с

Приказом Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н "О внесении изменений в нормативные правовые акты по бухгалтерскому учету и признании утратившим силу Приказа Министерства финансов Российской Федерации от 15 января 1997 г. N 3", организация внесла в 2011 году изменения в учетную политику в части оценки основных средств в учете и отчетности. С 2011 года организация проводит переоценку отдельной группы основных средств на конец отчетного года - земельных участков.

У Общества по состоянию на 31.12.2020 в собственности находится 3 земельных участка по адресу Санкт-Петербург, Лиговский пр., 60-62, общей площадью 15 050 кв. м.

Земельный участок	Площадь, кв. м.
Земельный участок 78:31:0001521:4092	116
Земельный участок 78:31:0001521:4172	5 202
Земельный участок 78:31:0001521:4173	9 732
Итого	15 050

11.09.2020 были проданы 2 земельных участка общей площадью 5 872 кв. м.

Земельный участок	Площадь, кв. м.
Земельный участок 78:31:0001521:4171	1 323
Земельный участок 78:31:0001521:4174	4 549
Итого	5 872

В связи с продажей земельных участков, сумма переоценки, пропорционально относящаяся к проданным земельным участкам, в сумме 165 800 тыс. руб. была отнесена на нераспределённую прибыль.

С целью отражения реальной рыночной стоимости земельного участка общество производит переоценку земельного участка, на основе экспертного заключения. В связи со сменой собственника и реорганизацией, Обществом были утверждены изменения к учетной политике касательно периодичности переоценки группы однородных основных средств (земельных участков). С 04.12.2017 периодичность проведения переоценки – один раз в 5 лет

Динамика оценки земельного участка за период с 2016-2020 гг указана ниже:

Отчетная дата	Стоимость до дооценки, тыс.руб.	Дооценка, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
31.12.2020	648 300	-	648 300
31.12.2019	648 300	-	648 300
31.12.2018	648 300	-	648 300
31.12.2017	648 300	-	648 300
31.12.2016	641 050	7 250	648 300

Переоценка всех остальных групп основных средств не производилась. Остальные группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Информация о движении и наличии основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа в отчетном периоде представлено в Таблицах №2.1 и №2.2, сформированной в специализированной программе «1С: Предприятие Версия 8.3».

6. Незавершенное строительство

В составе показателя «Незавершенное строительство» общество отразило следующие затраты, в тыс. руб.:

[illegible]

1. Аренда земли у КУГИ	1 979	278	2 257	139	0	0	-2 396	0	0
2. Расчетка стройплощадки	96 198		96 198	0	0	0	-96 198	0	0
3. Служба заказчика	86 109		86 109	0	0	0	-86 109	0	0
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов	2 936		2 936	0	0	-1 189	-1 238	-508	0
4.2 Историко-культурная экспертиза	1 494		1 494	0	0	-337	-1 157	0	0
4.3 Изготовление поэтажных планов	2		2	0	0	0	-2	0	0
4.4 Градостроительный план земельного участка	3 439		3 439	0	0	0	-3 439	0	0
4.5 Экспертиза проектной документации	2 449		1 699	0	0	0	-1 699	0	0
4.6 Прочие ИРД	750		750	0	0	0	-750	0	0
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	5 514		5 514	0	0	0	-5 211	-303	0
5.2 Разработка и согласование проектной документации	340 916		340 916	1 285	0	0	-288 523	-53 678	0
5.3 Земляные работы, пробные сваи	23 082		23 082	0	0	0	-22 830	-252	0
5.4 Градсовет	1 301		1 301	0	0	0	-1 243	-58	0
5.5 Проектный консалтинг+координация	15 047	2 836	17 883	15	0	0	-17 605	-293	0
6.1 Усиление зданий	2 705		2 705	0	0	0	0	-2 705	0
6.2 Мониторинг	3 405	412	3 817	153	0	0	-3 970	0	0
6.3 Геотехническая экспертиза	102		852	135	0	0	-987	0	0
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки	50 728	2 412	53 140	1 441	0	0	-54 581	0	0
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	2 271		2 271	0	0	0	-2 271	0	0
6.6 Археологические исследования	1 825		1 825	0	-1 744	0	-81	0	0
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	3 262		3 262	0	0	0	-3 262	0	0
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	5 351		5 351	0	0	0	-5 351	0	0
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	17 564		17 564	0	0	0	-17 564	0	0
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)	84 583	-3 786	80 797	68 036	0	0	-148 833	0	0
10.2 Строительный контроль	1 348		1 348	0	0	0	-1 348	0	0
11. Оплата труда	3 812	16 508	20 320	8 548	0	0	-28 868	0	0
Земельный налог	37 250	2 424	39 674	1 212	0	0	-40 886	0	0
Проценты по кредиту	523 577	22 904	546 481	8 780	0	0	-555 261	0	0
ИТОГО	1 318 999	43 988	1 362 987	89 746	-1 744	-1 526	-1 391 665	-57 798	0
Многоквартирный жилой дом									
4.6 Прочие ИРД	160		160		0	0	-160	0	0
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки,	605		605		-333	0	-272	0	0

2. Расчистка стройплощадки				334			33 765		34 099
3. Служба заказчика				0			30 224		30 224
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов				0			435		435
4.2 Историко- культурная экспертиза				470			406		876
4.4 Градостроительный план земельного участка				22			1 207		1 229
4.5 Экспертиза проектной документации				30			596		626
4.6 Прочие ИРД				0			263		263
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории				196			1 829		2 025
5.2 Разработка и согласование проектной документации				667			102 041		102 708
5.3 Земляные работы, пробные сваи				0			8 191		8 191
5.4 Градсовет				0			436		436
5.5 Проектный консалтинг+координ ация				600			6 179		6 779
6.2 Мониторинг				0			1 393		1 393
6.3 Геотехническая экспертиза				0			921		921
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки				0			19 158		19 158
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД				0			797		797
6.6 Археологические исследования				0			28		28
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ				166			1 145		1 311
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ				0			1 878		1 878
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)				0			6 165		6 165
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)				0			62 550		62 550
10.2 Строительный контроль				0			473		473
11. Оплата труда				0			10 133		10 133
Земельный налог				0			14 351		14 351
Проценты по кредиту				0			194 897		194 897
ИТОГО				2485			500 305		502 790
Бизнес-центр 2									
1. Аренда земли у КУГИ				0			580		580
2. Расчистка стройплощадки				230			23 280		23 510
3. Служба заказчика				0			20 838		20 838
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов				82			300		382
4.2 Историко- культурная				0			280		280

экспертиза									
4.4 Градостроительный план земельного участка				15			832		847
4.5 Экспертиза проектной документации				21			411		432
4.6 Прочие ИРД				0			182		182
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории				135			1 366		1 501
5.2 Разработка и согласование проектной документации				1 032			69 714		70 746
5.3 Земляные работы, пробные сваи				0			5 525		5 525
5.4 Градсовет				0			301		301
5.5 Проектный консалтинг+координация				0			4 260		4 260
6.2 Мониторинг				0			961		961
6.3 Геотехническая экспертиза				0			25		25
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки				0			13 209		13 209
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД				0			550		550
6.6 Археологические исследования				0			19		19
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ				115			789		904
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ				0			1 295		1 295
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)				0			4 250		4 250
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)				0			32 175		32 175
10.2 Строительный контроль				0			326		326
11. Оплата труда				0			6 986		6 986
Земельный налог				0			9 894		9 894
Проценты по кредиту				0			134 373		134 373
ИТОГО				1 630	0	0	332 722	0	334 352
Бизнес-Центр 3									
1. Аренда земли у КУГИ				0			975		975
2. Расчетка стройплощадки				387			39 153		39 540
3. Служба заказчика				0			35 046		35 046
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов				138			504		642
4.2 Историко-культурная экспертиза				0			471		471
4.4 Градостроительный план земельного участка				26			1 400		1 425
4.5 Экспертиза проектной документации				35			691		726

4.6 Прочие ИРД				0			305		305
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории				227			2 121		2 348
5.2 Разработка и согласование проектной документации				1 735			117 219		118 954
5.3 Земляные работы, пробные сваи				0			9 498		9 498
5.4 Градсовет				0			506		506
5.5 Проектный консалтинг+координация				0			7 165		7 165
6.2 Мониторинг				0			1 616		1 616
6.3 Геотехническая экспертиза				0			42		42
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки				0			22 215		22 215
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД				0			924		924
6.6 Археологические исследования				0			33		33
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ				193			1 328		1 521
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ				0			2 178		2 178
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)				0			7 149		7 149
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)				0			54 110		54 110
10.2 Строительный контроль				0			549		549
11. Оплата труда				0			11 749		11 749
Земельный налог				0			16 641		16 641
Проценты по кредиту				0			225 991		225 991
ИТОГО				2 741	0	0	559 578	0	562 318
Итого по всем объектам незавершенного строительства									1 399 459

7. Запасы и денежные средства

В результате реорганизации Общества, к ООО «Парк Центр» поступила готовая продукция реорганизованного ООО «Остров Девелопмент». Готовая продукция на 31.12.2020 представлена непроданными по состоянию на отчетную дату помещениями, машино-местами и хозяйственными кладовыми.

Наименование	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Запасы	42 529	114 590	577 596
в т.ч.			
готовая продукция	40 955	101 498	577 405
отгруженная готовая продукция	1 225	12 872	

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2020 год отражены остатки по счетам:

40702810255040016856, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – 9 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 87 274 тыс. руб.

40702978803000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR РАСЧЕТНЫЙ - 12 211 тыс. руб. (135 тыс. евро)

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2019 год отражены остатки по счетам:

40702810255040016856, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – 8 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 49 095 тыс. руб.

40702978803000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR РАСЧЕТНЫЙ – 0 тыс. руб.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2018 год отражены остатки по счетам:

40702810400000000956, АО "ДАНСКЕ БАНК" – 60 302 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" – 33 тыс. руб.

40702978300000000956, АО "ДАНСКЕ БАНК", EUR – 453 629 тыс. руб. (5 709 тыс. евро)

8. Дебиторская задолженность

1. Свыше 50% Дебиторской задолженности составляет долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 134 438 тыс.руб. (за минусом суммы НДС, предъявленных к возмещению).

Задолженность возникла в сумме выданных авансов поставщику ОАО "Санкт-Петербургские электрические сети" по договору № 019/09 от 26.03.2009 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям. С 19.09.2017 на основании соглашения о замене стороны в договоре внесены следующие изменения:

Наименование сетевой организации – ПАО «Ленэнерго»;

Номер договора – ОД-СПб-9709-09/26120-Э-09

Согласно разъяснениям Минфина России в случае перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) (Письмо Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01).

В связи с этим Организация в отчетности за 2020 год отразила Дебиторскую задолженность за вычетом сумм НДС, предъявленных к возмещению из бюджета по авансам выданным поставщикам.

Общество оценивает вышеуказанную дебиторскую задолженность как высоко ликвидную, в связи с чем отражает ее в разделе II «Оборотные активы», выделив отдельной строкой в составе дебиторской задолженности.

2. Обеспечительный платеж, в размере 35 251 тыс. руб. по договору генерального подряда SG-180901 от 01.09.2018 с ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» за шпунт, так же относится к долгосрочной дебиторской задолженности.

9. Займы и кредиты

- Сумма по полученным кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008). Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).
- Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).
- Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п. 7 ПБУ 15/2008).

В составе долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности отражены займы и проценты. По займам, полученным в иностранной валюте (ЕВРО), задолженность отражена по курсу Евро Центрального банка РФ на отчетные даты.

01.06.2017 Право требования по Договору займа № б/н от 14.03.2007 г перешло от компании Конфинарио ЛТД к ЕКЕ TRANS Holding B.V. на основании договора уступки займа.

В результате присоединения ООО «Остров Девелопмент» 02.10.2018 ООО «Парк Центр» перешли обязательства по договорам займа присоединенной организации.

В 2020 году задолженность по уплате процентов по договорам 02122013 от 02.12.2013, 14102013 от 14.10.2013, 160813 от 16.08.2013, 11012016 от 11.01.2016 и 2-EKE от 06.07.2017 с EKE Finance Oy была полностью погашена.

Состав долгосрочных займов на 31.12.2020

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2020	2 068 321	913 184	1 155 136	EKE TRANS Holding B.V.
31.12.2019	1 583 526	698 269	867 525	EKE TRANS Holding B.V.
			17 732	EKE- FINANCE OY
31.12.2018	2 053 433	1 163 301	889 361	EKE TRANS Holding B.V.
		0	770	EKE- FINANCE OY

В составе долгосрочных обязательств по строке 1410 учтена задолженность по договорам:

EKE TRANS Holding B.V.	Срок действия
24082007/1 от 24.08.2007	31.12.2022
Договор займа от 14.03.07	31.12.2022

Проценты по указанным договорам займа включены в состав долгосрочной задолженности исходя из условий договоров.

Состав краткосрочных займов на 31.12.2020

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2020	43 571		43 571	EKE- FINANCE OY
31.12.2019	33 414	0	33 414	EKE- FINANCE OY
31.12.2018	345 801	209 696	79 540	EKE TRANS Holding B.V.
		0	56 565	EKE- FINANCE OY

Задолженность по уплате процентов перед EKE Finance Oy по договору займа 20122015 от 20.12.2015 в 2020 году была погашена.

В составе краткосрочных обязательств по строке 1510 учтена задолженность по уплате процентов по договорам займа, перечисленным ниже. Проценты по указанным договорам займа включены в состав краткосрочной задолженности исходя из условий договоров.

EKE- FINANCE OY
080713 от 08.07.2013
10112014 от 10.11.2014
11082014 от 11.08.2014
14052014 от 14.05.2014
15042015 от 15.04.2015
22042014 от 22.04.2014
25092014 от 25.09.2014

Проценты по привлеченным заемным средствам, связанных с реализацией инвестиционного проекта, включается в стоимость инвестиционного актива. С июля 2020 года проценты не включались в стоимость инвестиционного актива в связи с консервацией строительства.

10. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на **31.12.2020** г. отражена задолженность организации:

1. Поставщикам и подрядчикам – 79 223 тыс. руб.
2. По авансам полученным – 3 417 тыс. руб.
3. Задолженность по налогам и сборам: 5 771 тыс. руб.
 - НДС 1312 тыс. руб.
 - Налог на прибыль 3 686 тыс. руб.
 - Земельный налог 655 тыс. руб.
 - Налог на имущество 117 тыс. руб.

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на **31.12.2019** г. отражена задолженность организации:

1. поставщикам и подрядчикам – 8 089 тыс. руб.
2. по авансам полученным – 18510 тыс. руб.
3. задолженность по налогам и сборам 1251 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 866 тыс. руб.,
 - налог на имущество – 214 тыс. руб.
4. прочая – 71 тыс. руб.

По статье «Кредиторская задолженность» по состоянию на **31.12.2018** г. отражена задолженность организации:

1. поставщикам и подрядчикам – 97 882 тыс. руб.
в т.ч. задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» - 91 638 тыс. руб. Обязательство перешло от реорганизованного ООО «Остров Девелопмент»
2. по авансам полученным – 597 020 тыс. руб.
3. задолженность по налогам и сборам 101 920 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 1 391 тыс. руб.,
 - налог на прибыль – 100 500 тыс. руб.
 - налог на имущество – 29 тыс. руб.
4. прочая – 161 тыс. руб.

По строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства организации в сумме

210 239 тыс. руб. на 31.12.2020

243 669 тыс. руб. на 31.12.2019

236 138 тыс. руб. на 31.12.2018

В связи с введением новой редакции ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», отложенные налоговые обязательства за 2019 г. и 2018 г. были пересчитаны для сопоставимости данных.

Отчетная дата	До изменений по ПБУ 18/02	После изменений по ПБУ 18/02	Доначислено ОНО
31.12.2018	105 656 361,62	236 137 962,79	130 481 601,17
31.12.2019	113 187 081,86	243 668 683,03	130 481 601,17
31.12.2020	112 789 142,75	210 238 914,37	97 449 771,62

Постоянные разницы были переквалифицированы во временные разницы и повлияли на расчет ОНО по видам активов: Основные средства, включая Амортизацию, и Внеоборотные активы. В связи с изменениями было начислено отложенное налоговое обязательство.

Отложенные налоговые обязательства возникали в связи с тем, что проценты по займу в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 265 Налогового кодекса Российской Федерации, учитываются в составе внереализационных расходов, в то время как в бухгалтерском учете проценты отражаются в составе Незавершенного строительства.

Значительную часть постоянных разниц, повлиявших на перерасчет отложенных налоговых обязательств, составляли разницы, возникшие в результате переоценки земельного участка.

11. Оценочные обязательства и оценочные резервы

В связи с вступлением в силу положений по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н) в 2011г. были внесены соответствующие изменения в учетную политику и сформированы следующие оценочные обязательства и оценочные резервы:

Наименование показателя	31.12.2020 тыс. руб.	31.12.2019 тыс. руб.	31.12.2018 тыс. руб.
Оценочные обязательства и оценочные резервы - всего	1376	1 979	1 390
1. Оценочные обязательства:			
1.1. Резерв по неиспользованным отпускам	1 096	1 572	1 140
1.2. Резерв по годовому аудиту	280	407	250

12. Доходы организации

- Выручка признается в бухгалтерском учете при выполнении условий, указанных в п. 12 ПБУ 9/99.
- Прочие доходы определяются и классифицируются в соответствии с п. 7 и 9 ПБУ 9/99.

Для целей учета доходы Организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы.

По строке 2110 «Выручка» за **2020 год** отражена выручка от продажи объектов недвижимости в ЖК «Две Эпохи», от сдачи в аренду части земельных участков и от оказания услуг Технического заказчика.

В 2020 г. выручка составила 180 518 тыс. руб.

В том числе:

118 291 тыс. руб. – продажа нежилых помещений

1 879 тыс. руб. – аренда недвижимости

59 881 тыс. руб. – продажа жилых помещений

467 тыс. руб. – услуги технического заказчика

В 2019 г. выручка составила 1 063 339 тыс. руб.

в том числе:

798 310 тыс. руб. – продажа жилых помещений;

262 211 тыс. руб. – продажа нежилых помещений;

2 818 тыс. руб. – аренда недвижимости.

В составе показателя «Прочие доходы» за **2020** год отражена сумма в размере 855 181 тыс. руб., в т.ч.:

- Курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме 232 561 тыс. руб.

- величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) – 232 061 тыс. руб.

- величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) – 500 тыс. руб.

- продажа объектов недвижимости (зданий и земельных участков) – 599 380 тыс. руб.

- прочие доходы – 6 381 тыс. руб.

В составе показателя «Прочие доходы» за **2019** год отражена сумма в размере 473 329 тыс. руб., в т.ч.:

- Курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме 433 851 тыс. руб.

В т.ч.

- величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) – 433 142 тыс. руб.

- величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) – 709 тыс. руб.

- Продажа офисного помещения 5-Н – 33 333 тыс. руб.

- Прочие операционные доходы – 6 144 тыс. руб.

13. Расходы организации

- Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг, которые классифицируются на прямые и косвенные.
- К прямым расходам относятся: амортизация передаваемого в аренду имущества
- Все остальные расходы (коммерческие расходы, общехозяйственные расходы), осуществленные в текущем месяце, признаются косвенными расходами.
- Используется метод Директ-костинг: косвенные расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 полностью списываются непосредственно на выручку от реализации продукции (в дебет счета 90 «Продажи») (Инструкция по применению плана счетов, утв. Приказом Минфина России № 94Н от 31.10.2000).
- Прочие расходы определяются и классифицируются в соответствии с ПБУ 10/99.

Для целей учета расходы Организации подразделяются на управленческие расходы и прочие расходы. В статью Управленческие расходы (строка 2220) вошли расходы:

Управленческие расходы	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Расходы на электроэнергию	(828)	(968)
Земельный налог и налог на имущество	(1105)	(1 039)
Амортизация ОС	(2181)	(2 717)
Обучение, семинары	(401)	(241)
Аудиторские услуги	(280)	(407)
Аренда земли у КУГИ	(1180)	(1 180)
Аренда офиса	(48)	
Расходы на Газ	(208)	(240)
Расходы Водоканала	(386)	(658)
Амортизация НМА	(48)	(48)
Оплата труда	(21334)	(11 732)
Консалтинговые услуги	(1492)	(854)
Представительские расходы	(24)	
Техобслуживание	(2092)	(2 185)
Страхование	(845)	(364)
	(0)	(0)
Услуги связи, почтовые расходы	(361)	(467)
Юридические консультации	(1971)	(6 539)
Расходы по строительству	(0)	(764)
Прочие	(496)	(901)
Содержание многоквартирного дома	(6433)	(17 776)
Командировочные расходы	(212)	(496)
кадастровые работы	(32)	(0)
Чертежно-копировальные работы	(372)	(347)
Офисные расходы	(983)	(1 855)
Маркетинговые расходы	(715)	(6 045)
Услуги по переводу, справки, нотариат, гос. пошлины	(27)	(51)
Экспертиза	(75)	(50)
Электромонтажные работы	(0)	(259)
Компенсационный, вступительный и членские взносы в СРО	(300)	(1 896)
Ремонтные работы	(425)	(175)

Рекрутинговые услуги	(0)	(1 358)
Охрана	(114)	(126)
Охрана труда, спецодежда	(49)	(65)
ИТОГО:	(45 018)	(61 804)

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 2020 год отражены расходы всего на сумму (1 032 284) тыс. руб.:

- Списания при продаже валюты в сумме (305) тыс. руб.
- комиссия банка в сумме (197) тыс. руб.
- курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме (725 049) тыс. рублей, в т.ч.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) – (723 455) тыс. руб.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) – (1 595) тыс. руб.
- незавершенное строительство (77 441) тыс. руб.
- резерв по сомнительным долгам (538) тыс. руб.
- себестоимость реализованных основных средств (224 301) тыс. руб.
- прочие расходы (государственные пошлины, добровольное страхование, пени по хоздоговорам и налогам и пр.) в сумме (4 452) тыс. руб.

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 2019 год отражены расходы всего на сумму (214 814) тыс. руб.:

- Списания при продаже валюты в сумме (717) тыс. руб.
- комиссия банка в сумме (372) тыс. руб.
- курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме (188 869) тыс. рублей, в т.ч.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) – (188 680) тыс. руб.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) – (189) тыс. руб.
- налог на имущество (2 204) тыс. руб.
- резерв по сомнительным долгам (229) тыс. руб.
- себестоимость реализованного офисного помещения 5-Н (20 543) тыс. руб.
- прочие расходы (государственные пошлины, добровольное страхование, пени по хоздоговорам и налогам и пр.) в сумме (1 880) тыс. руб.

14. Расчет по налогу на прибыль

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За Декабрь - Январь 2020 г.	За Декабрь - Январь 2019 г.
Наименование показателя		
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(121 373)	793 205
Корректируется на:		
Вычитаемые временные разницы:	(15 007)	17 839
Резерв по отпуску	0	(297)
Резерв на аудит	(127)	157
Дебиторская задолженность	(15 417)	(17 979)
Резерв по сомнительным долгам	538	
Налогооблагаемые временные разницы:	1 989	(37 654)

Проценты по кредитам и займам	(8 780)	(22 904)
Земельный налог	(1 257)	(2 424)
Неамортизируемое имущество	(273)	(386)
Амортизация	607	647
Резервы	45	286
Себестоимость	11 647	(12 872)
Постоянные разницы	172 254	1 422
Продажа ОС	165 724	0
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	1 095	(519)
Прочие не принимаемые расходы	5 435	1 941
Итого налоговая база по налогу на прибыль	37 863	774 813
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(24 275)	158 641
Отложенные налоговые активы:	(6 788)	(73 913)
<i>в т.ч. за счет погашения убытка прошлых лет</i>	(3 786)	(77 481)
Прочее: перерасчет ОНА	(5)	
Отложенные налоговые обязательства	398	(7 531)
Постоянные налоговые обязательства	34 451	284
Текущий налог на прибыль	(3 786)	(77 481)

15. Информация по распределяемым расходам в бухгалтерском учете и отчетности

У Общества в собственности до сентября 2020 года находилось 5 участков по адресу Санкт-Петербург, Лиговский пр., 60-62, общей площадью 20 922 кв. м. С 2009 года в текущей деятельности используется только 6 236 кв. м (30% площади) земельных участков, а остальная площадь 14 686 кв.м (70%) отведена непосредственно под застройку нового проектируемого здания. В связи с этим суммы земельного налога разделяются пропорционально площади использования земельного участка для текущей деятельности и под застройку в размере 30% и 70% соответственно.

В связи с консервацией строительства в июне 2020 года земельный налог за период с июля по декабрь 2020 не был капитализирован, а был учтен в составе расходов.

Расчет распределения расходов в бухгалтерской отчетности:

Год	Земельный налог 100%	Суммы налога, принимаемые в составе управленческих расходов в тыс. руб.: 30%	Суммы налога, принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.: 70%
2020	3253	2 041	1 212
2019	3 463	1 039	2 424
2018	5 516	1 666	3 850

У Общества в соответствии с Договором № 20/ЗД-05725 от 30.12.2003 г. с КУГИ находятся в аренде земельные участки:

1. 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера Ю, площадь 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44
2. 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера С, площадь 1053 кв.м., кадастровый номер 78:1521:53

На участке литера Ю, площадью 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44 находится трансформаторная станция, которая используется в текущей деятельности. Расходы по арендной плате по данному участку учитываются в составе управленческих расходов.

Участок литера С, площадью 1053 кв.м., кадастровый номер 78:1521:53, используется под застройку проектируемого здания, и, соответственно, расходы по его аренде принимаются в составе затрат на незавершенное строительство.

Расчет распределения расходов по аренде земельных участков. В связи с консервацией строительства арендная плата с июля по декабрь 2020 отнесена на управленческие расходы.

Год	Арендная плата за земельные участки	Суммы арендной платы в составе управленческих расходов в тыс. руб.:	Суммы арендной платы, принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.:
2020	1 458	1 319	139
2019	1 458	1 180	278
2018	1 435	1 161	274

Оплата труда инженерно-технического персонала в составе затрат на незавершенного строительства. В связи с консервацией строительства заработная плата с июля по декабрь 2020 года отнесена на управленческие расходы.

Год	Сумма затрат на оплату труда, включаемая в состав незавершенного строительства, тыс. руб.
2020	8 548
2019	16 507
2018	3 812

16. Пояснения к прочим формам бухгалтерской отчетности

В отчете о движении денежных средств данные за 2020 г. и 2019 г. отражены с учетом ПБУ 23/2011, утвержденного приказом от 02.02.2011 № 11н, в частности, суммы НДС показаны свернуто.

По строке 4122 Платежи в связи с оплатой труда работников отражены суммы с учетом НДФЛ. Оплата труда работников по строке 4122 в отчете за 2020 год указана вместе со страховыми взносами. Сравнительные показатели за 2019 год были пересчитаны.

Денежные потоки связанные со счетами 58 «Финансовые вложения», 68.02 «Налог на добавленную стоимость», 68.04 «Налог на прибыль», 68.34 «Налог на прибыль при исполнении обязанностей налогового агента», 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками», 76.05 «Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками» отражены свернуто.

В связи с введением новой редакции ПБУ 18/02 были внесены изменения в отчет об изменениях капитала. Данные за 2018 год и 2019 год пересчитаны для сопоставимости сведений.

Изменения в части Добавочного капитала и Нераспределенной прибыли, связанные с изменением в ПБУ 18/02:

Отчетная дата	До изменений по ПБУ 18/02	После изменений по ПБУ 18/02	Изменение
Добавочный капитал			
31.12.2018	675 122 977,00	556 973 381,60	-118 149 595,40
31.12.2019	675 122 977,00	556 973 381,60	-118 149 595,40
31.12.2020	509 322 760,91	424 333 208,73	-84 989 552,18
Нераспределенная прибыль			
31.12.2018	-417 116 193,96	-429 142 991,20	-12 026 797,24
31.12.2019	217 163 100,93	205 032 504,50	-12 130 596,43
31.12.2020	251 408 901,32	239 368 992,73	-12 039 908,59

17. Аффилированные лица

В соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 №948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», аффилированными лицами ООО «Парк Центр» по состоянию на 31.12.2020 являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5
1	Хитров Андрей Борисович	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества (генеральный директор)	С 01.06.2017	-
2	Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		-
3	Компания ЕКЕ Транс Холдинг Б.В. (наименование на английском языке – EKE Trans Holding B.V.)	Лица, имеющие право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставный капитал, вклады, доли данного юридического лица	Покупка 100 процентов доли в уставном капитале компании 01.06.2017	100
4	ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
5	ООО "Трансвэй Северо-Запад»	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
6	ООО «Сан-Галли Отель»	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		

В текущем отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:

Наименование	Договор	Предмет договора	Сальдо на 31.12.2019 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Сальдо на 31.12.2020 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»

Компания ЕКЕ Транс Холдинг Б.В. (наименование на английском языке – EKE Trans Holding B.V.)	1. Договор займа от 14.03.07	Займ полученный расчеты по процентам к уплате	(867 525)	(410 515)	122 904	(1 155 137)
	2. Договор займа № 24082007/1 от 24.08.2007	Задолженность по займу, основной долг	-698269	-313 107	98 192	-913 184
Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	1. Договор займа № 02122013 от 02.12.2013	Займ полученный расчеты по процентам к уплате	-51 145	-15 189	22 763	-43 570
	2. Договор займа № 14102013 от 14.10.2013					
	3. Договор займа № 160813 от 16.08.2013					
	4. Договор займа № 080713 от 08.07.2013					
	5. Договор займа № 10112014 от 10.11.2014					
	6. Договор займа № 11012016 от 11.01.2016					
	7. Договор займа № 11082014 от 11.08.2014					
	8. Договор займа № 14052014 от 14.05.2014					
	9. Договор займа № 15042015 от 15.04.2015					
	10. Договор займа № 20122015 от 20.12.2015					
	11. Договор займа № 22042014 от 22.04.2014					
	12. Договор займа № 25092014 от 25.09.2014					
	13. Договор займа № 2-ЕКЕ от 06.07.2017					
ООО «Трансвэй Северо-Запад»	Договор займа от 28.10.2020	Задолженность по займу, проценты к получению	0	129	(129)	0
		Задолженность по займу, основной долг	0	44 000	(44 000)	0
ООО «Сан-Галли Отель»	Договор займа от 27.11.2020	Задолженность по займу, проценты к получению	0	23		23
		Задолженность по займу, основной долг	0	6 700	0	6 700
	Договор 1 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	0	4 390		4 390
	Договор 2 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету	0	5 470		5 470

		технического заказчика				
	Доп соглашение №1 от 26.11.2020 к Договору № 1 от 07.07.2020	Замена стороны в договоре с СЛОИ АРКИТЕКТС ООО	0	5 810		5 810
	Соглашение о замене стороны от 11.09.2020 по договору № 2/С/19SG	замена стороны в договоре с АРТСТРОЙ ООО	0	2 034	(3 635)	(1 601)
	Договор аренды от 01.10.2020		0	58	(58)	0
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	0	560		560
	Договор аренды от 15.07.2020		0	28	(28)	0
	Договор купли продажи земельного участка от 11.09.2020		0	515 200		515 200
	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 11.09.2020		0	114 820		114 820
ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Договор SG-180901 от 01.09.2018 (в т.ч. выполненные работы по КС-2)		(29 521)	12 608	(19 378)	(36 291)
			(1 646 460)	(26 981)	176 632	(1 496 810)

Бенефициары

Конечным бенефициаром является гражданин Финляндской Республики, Карл Михаэль Себастиан Саурен (Carl Michael Sebastian Sauren), доля - 28% акций «ЕКЕ-Финанс Ою» АО (ЕКЕ-Finance Oy), член Правления. «ЕКЕ-Финанс Ою» владеет 100% капитала единственного участника ООО «Парк Центр» - «ЕКЕ Транс Холдинг Б.В.».

18. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Все вознаграждения Генеральному директору Хитрову А.Б. выплачивались в соответствии с Трудовым договором от 01.01.2018 и составили:

- За 2020 год: 2 073 тыс. руб., в том числе 442 тыс. руб. – страховые взносы
- За 2019 год: 1962 тыс. руб., в том числе 399 тыс. руб. – страховые взносы

19. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

По строке 1180 отражены отложенные налоговые активы (согл. ПБУ 18/02)

на 31.12.2020 - 199 576 тыс. руб.

на 31.12.2019 – 206 150 тыс. руб.

на 31.12.2018 – 280 167 тыс. руб.

В связи с введением новой редакции ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», отложенные налоговые активы за 2019 г. и 2018 г. были пересчитаны для сопоставимости данных.

Отчетная дата	До изменений по ПБУ 18/02	После изменений по ПБУ 18/02	Доначислено ОНО
31.12.2018	279 862 091,04	280 167 299,56	305 208,52
31.12.2019	205 948 664,64	206 150 073,98	201 409,34
31.12.2020	199 155 693,97	199 576 004,83	420 310,86

Постоянные разницы были переквалифицированы во временные разницы и повлияли на расчет ОНА по видам активов: Курсовые разницы по расчетам в у.е.

В связи с изменениями был начислен отложенный налоговый актив.

Большую часть ОНА составляет 20 % от суммы убытка, полученного Обществом по налоговому учету в сумме 992 398 тыс. руб., (в т.ч. убыток присоединенного ООО «Остров Девелопмент» 309 658 тыс. руб.).

20. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2020 – 691 827 тыс. руб., 31.12.2019 – 790 131 тыс. руб., на 31 декабря 2018 года – 155 955 тыс. руб.

В связи с изменениями в ПБУ 18/02 были внесены изменения в расчет чистых активов, данные за 2018 год и 2019 год были пересчитаны для сопоставимости сведений.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и на текущий момент, Общество не имеет каких-либо судебных, претензионных и иных споров, являющихся важными для оценки его экономического положения.

Общество не располагает информацией о фактах хозяйственной деятельности, которые могут оказать существенное влияние на положение Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

У общества отсутствуют любые выданные и полученные обеспечения обязательств и платежей организации.

Влияние Covid-19

В целом Covid-19 не оказал существенного влияния на деятельность Общества. Наблюдалось снижение продаж нежилых помещений в жилом комплексе «Две Эпохи» во 2-м квартале 2020 года. Снижение операционной деятельности было связано с карантинными мерами, удаленной работой сотрудников, сроки государственной регистрации сделок недвижимостью значительно увеличились, так же дистанционная работа повлияла на сроки передачи помещений покупателям. К концу 2020 года ситуация с операционной деятельностью стабилизировалась.

Риски

- 1. Рыночные риски.** В связи с тем, что у Общества есть кредиторская задолженность по займу, выраженная в иностранной валюте, евро, то изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю оказывают значительное влияние на финансовые показатели деятельности Общества. Так в 2020 году в связи с волатильностью рубля отрицательные курсовые разницы составили (725 049) тыс. руб., положительные курсовые разницы составили всего 232 561 тыс. руб.
- 2. Кредитные риски.** Общество эффективно работает с возникающей дебиторской задолженностью. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества сверх созданного резерва по сомнительной задолженности нет.
- 3. Риск ликвидности.** Общество оценивает риск ликвидности как низкий. Так как в случае снижения уровня ликвидности Общество может рассчитывать на получение финансирования по договору займа от учредителя.

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор
ООО «Парк Центр»

Хитров А.Б.

31 января 2021г.