

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 2021 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	9 чел. (за 2021 г.) 8 чел. (за 2020 г.)
Размер уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Добавочный капитал	1 328 354 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 2021 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 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.

В качестве материально-производственных запасов к бухгалтерскому учету принимается имущество, отвечающее требованиям ПБУ «Учет материально-производственных запасов».

Сырье, основные и вспомогательные материалы, топливо, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, запасные части отражаются в учете и отчетности по их фактической себестоимости. При отпуске МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

В 2021 году внесены изменения в Учетную политику в связи с изменением законодательства, ФСБУ 5/2019.

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 2021 г.

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

Курс ЕВРО

31.12.2021 - 84,0695 руб. за 1 EUR

31.12.2020 – 90,6824 руб. за 1 EUR

31.12.2019 – 69,3406 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 31.12.2021 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

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

Ранее общество владело пятью земельными участками, но два из них были проданы в 2020 году, в связи с чем сумма переоценки, пропорционально относящаяся к проданным земельным участкам, в сумме 165 800 тыс. руб. была отнесена на нераспределённую прибыль в 2020 году.

Динамика оценки земельного участка за период с 2017-2021 гг указана ниже:

Отчетная дата	Стоимость до дооценки, тыс.руб.	Выбытие (продажа), тыс. руб.	Дооценка, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
31.12.2021	466 475		1 130 525	1 597 000
31.12.2020	648 300	- 181 825	-	466 475
31.12.2019	648 300		-	648 300
31.12.2018	648 300		-	648 300
31.12.2017	648 300		-	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.:

Наименование	На 31.12.2019	Посту пило за 2020г од	Распреде лено на гостиниц у(- списание /+поступ ление)	Распреде лено на ОКН (- списание / +поступл ение)	Распредел ено на бизнес- центры(- списание/ +поступле ние)	Списан с баланс а	На31.12.2 020	Поступил о 2021 год	На 31.12.202 1
Многофункциональный комплекс с подземным паркингом									
1. Аренда земли у КУГИ	2 257	139			(2 396)				
2. Расчистка стройплощадки	96 198				(96 198)				
3. Служба заказчика	86 109				(86 109)				
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов	2 936			(1 189)	(1 238)	(508)			
4.2 Историко- культурная экспертиза	1 494			(337)	(1 157)				
4.3 Изготовление поэтажных планов	2				(2)				
4.4 Градостроительный план земельного участка	3 439				(3 439)				
4.5 Экспертиза проектной документации	1 699				(1 699)				
4.6 Прочие ИРД	750				(750)				
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	5 514				(5 211)	(303)			
5.2 Разработка и согласование проектной документации	340 916	1 285			(288 523)	(53 678)			
5.3 Земляные работы, пробные сваи	23 082				(22 830)	(252)			
5.4 Градсовет	1 301				(1 243)	(58)			
5.5 Проектный консалтинг+координ ация	17 883	15			(17 605)	(293)			
6.1 Усиление зданий	2 705					(2 705)			
6.2 Мониторинг	3 817	153			(3 970)				
6.3 Геотехническая экспертиза	852	135			(987)				
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки	53 140	1 441			(54 581)				
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	2 271				(2 271)				
6.6 Археологические исследования	1 825		(1 744)		(81)				
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	3 262				(3 262)				
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	5 351				(5 351)				
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	17 564				(17 564)				
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)	80 797	68 036			(148 833)				

культурного наследия									
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов				297		(297)			
4.2 Историко-культурная экспертиза				84		(84)			
ИТОГО				381		(381)	0		
Физкультурно-оздоровительный комплекс									
5.2 Разработка и согласование проектной документации	400					(400)	0	-	-
ИТОГО	400					(400)	0		
Бизнес-центр 1									
1. Аренда земли у КУГИ					841		841	98	939
2. Расчистка стройплощадки		334			33 765		34 099	12	34 111
3. Служба заказчика					30 224		30 224		30 224
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов					435		435		435
4.2 Историко-культурная экспертиза		470			406		876		876
4.4 Градостроительный план земельного участка		22			1 207		1 229		1 229
4.5 Экспертиза проектной документации		30			596		626	2 275	2 901
4.6 Прочие ИРД					263		263		263
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории		196			1 829		2 025		2 025
5.2 Разработка и согласование проектной документации		667			102 041		102 708	14 023	116 731
5.3 Земляные работы, пробные сваи					8 191		8 191		8 191
5.4 Градсовет					436		436		436
5.5 Проектный консалтинг+координация		600			6 179		6 779	1 328	8 107
6.2 Мониторинг					1 393		1 393	1 085	2 478
6.3 Геотехническая экспертиза					921		921		921
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки					19 158		19 158		19 158
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД					797		797		797
6.6 Археологические исследования					28		28		28
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ		166			1 145		1 311		1 311
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ					1 878		1 878	33	1 911
7.2 Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)					6 165		6 165		6 165

10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)					62 550		62 550	181 276	243 826
10.2 Строительный контроль					473		473	506	979
11. Оплата труда					10 133		10 133	6 764	16 897
12. Подключение к сетям								6 559	6 559
13. Организация ДД								31	31
Земельный налог					14 351		14 351	876	15 227
Проценты по кредиту					194 897		194 897	5 611	200 508
ИТОГО		2 485			500 302		502 787	220 477	723 264
Бизнес-центр 2									
1. Аренда земли у КУГИ					580		580	67	647
2. Расчистка стройплощадки		230			23 280		23 510		23 510
3. Служба заказчика					20 838		20 838		20 838
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов		82			300		382		382
4.2 Историко-культурная экспертиза					280		280		280
4.4 Градостроительный план земельного участка		15			832		847		847
4.5 Экспертиза проектной документации		21			411		432	793	1 225
4.6 Прочие ИРД					182		182	21	203
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории		135			1 366		1 501		1 501
5.2 Разработка и согласование проектной документации		1 032			69 714		70 746	6 670	77 416
5.3 Земляные работы, пробные сваи					5 525		5 525		5 525
5.4 Градсовет					301		301		301
5.5 Проектный консалтинг+координация					4 260		4 260	1 299	5 559
6.2 Мониторинг					961		961		961
6.3 Геотехническая экспертиза					25		25		25
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки					13 209		13 209		13 209
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД					550		550		550
6.6 Археологические исследования					19		19		19
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ		115			789		904		904
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ					1 295		1 295		1 295
7.2 Разработка документации по					4 250		4 250		4 250

ППТ (вкл.ПМ)									
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)					32 175		32 175	13 807	45 982
10.2 Строительный контроль					326		326		326
11. Оплата труда					6 986		6 986	4 664	11 650
12. Подключение к сетям								4 522	4 522
13. Организация ДД								19	19
Земельный налог					9 894		9 894	604	10 498
Проценты по кредиту					134 373		134 373	3 869	138 242
ИТОГО	0	1 630	0	0	332 721	0	334 351	36 336	370 686
Бизнес-Центр 3									
1. Аренда земли у КУГИ		0			975		975	113	1 088
2. Расчистка стройплощадки		387			39 153		39 540		39 540
3. Служба заказчика					35 046		35 046		35 046
4.1 Обмеры и обследования зданий, фасадов		138			504		642		642
4.2 Историко-культурная экспертиза					471		471		471
4.4 Градостроительный план земельного участка		26			1 400		1 425		1 425
4.5 Экспертиза проектной документации		35			691		726	1 347	2 073
4.6 Прочие ИРД					305		305	36	341
5.1. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории		227			2 121		2 348		2 348
5.2 Разработка и согласование проектной документации		1 735			117 219		118 954	10 914	129 868
5.3 Земляные работы, пробные сваи					9 498		9 498		9 498
5.4 Градсовет					506		506		506
5.5 Проектный консалтинг+координация					7 165		7 165	1 260	8 425
6.2 Мониторинг					1 616		1 616		1 616
6.3 Геотехническая экспертиза					42		42		42
6.4 Услуги по содержанию стройплощадки					22 215		22 215		22 215
6.5 Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД					924		924		924
6.6 Археологические исследования					33		33		33
6.7 Подготовка стройплощадки для начала строит. работ		193			1 328		1 521		1 521
7.1 Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ					2 178		2 178		2 178

7.2 Разработка документации по ППТ (вкл.ПМ)					7 149		7 149		7 149
10.1 Генподрядн. работы - строительство подземной части (нулевой цикл)					54 110		54 110	23 001	77 111
10.2 Строительный контроль					549		549		549
11. Оплата труда					11 749		11 749	7 843	19 592
12. Подключение к сетям								7 606	7 606
13. Организация ДД								33	33
Земельный налог					16 641		16 641	1 016	17 657
Проценты по кредиту					225 991		225 991	6 507	232 498
ИТОГО	0	2 741	0	0	559 579	0	562 319	59 676	621 995
Итого по всем объектам незавершенного строительства	1 402 866	Х	Х	Х	Х	Х	1 399 459	Х	1 715 948

7. Запасы и денежные средства

В результате реорганизации Общества, к ООО «Парк Центр» поступила готовая продукция реорганизованного ООО «Остров Девелопмент». Готовая продукция на 31.12.2021 представлена непроданными по состоянию на отчетную дату хозяйственными кладовыми.

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Запасы	1 367	42 529	114 590
в т.ч.			
готовая продукция	239	40 955	101 498
отгруженная готовая продукция		1 225	12 872

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2021 год отражены остатки по счетам:

40702810255040016856, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – 1 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 85 тыс. руб.

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.

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).

Согласно разъяснениям Минфина России при выдаче авансов и предварительной оплаты в счет оплаты работ, услуг и пр., связанных со строительством объектов основных средств, погашение стоимости которых осуществляется в сроки, превышающие 12 месяцев, суммы выданных авансов и предварительной оплаты отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" независимо от сроков погашения контрагентами обязательств по выданным им авансам (предварительной оплате) (Письмо Минфина России от 11.04.2011 N 07-02-06/42).

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

9. Финансовые вложения

Выданный займ в сумме 6 700 тыс. руб. в пользу ООО «Сан-Галли Отель» отражен 31.12.2020 по строке 1240 в составе оборотных активов, так как погашение займа планировалось осуществить в 2021 году.

По состоянию на 31.12.2021 выданный займ был погашен.

10. 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-ЕКЕ от 06.07.2017 с ЕКЕ Finance Oy была полностью погашена.

В 2021 году была погашена часть основного долга по Договору займа № б/н от 14.03.2007 в сумме 5 280 000,00 евро.

Состав долгосрочных займов на 31.12.2021

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2021	0	0	0	-

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

Состав краткосрочных займов на 31.12.2021

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2021	1 532 608		40 394	EKE- FINANCE OY
		402 705	1 089 510	EKE TRANS Holding B.V.
31.12.2020	43 571		43 571	EKE- FINANCE OY
31.12.2019	33 414	0	33 414	EKE- FINANCE OY

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	Срок окончания договора
080713 от 08.07.2013	31.12.2018
10112014 от 10.11.2014	31.12.2018
11082014 от 11.08.2014	31.12.2018
14052014 от 14.05.2014	31.12.2018
15042015 от 15.04.2015	31.12.2018
22042014 от 22.04.2014	31.12.2018
25092014 от 25.09.2014	31.12.2018
EKE TRANS Holding B.V.	Срок окончания договора
24082007/1 от 24.08.2007	31.12.2022
Договор займа от 14.03.07	31.12.2022

Проценты по привлеченным заемным средствам, связанных с реализацией инвестиционного проекта, включается в стоимость инвестиционного актива.

11. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 по состоянию на **31.12.2021** г. отражена задолженность организации:

1. поставщикам и подрядчикам – 76 536 тыс. руб.
в т.ч. задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» - 69 659 тыс. руб.
2. по авансам полученным – 4 204 тыс. руб.
3. задолженность по налогам и сборам 1 674 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 631 тыс. руб.,
 - взносы – 915 тыс. руб.
 - налог на имущество – 127 тыс. руб.

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 строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства организации в сумме
 439 738 тыс. руб. на 31.12.2021
 210 239 тыс. руб. на 31.12.2020
 243 669 тыс. руб. на 31.12.2019

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.

12. 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	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2020 тыс. руб.	31.12.2019 тыс. руб.
Оценочные обязательства и оценочные резервы - всего	2 818	1 376	1 979
1. Оценочные обязательства:			
1.1. Резерв по неиспользованным отпускам	2 525	1 096	1 572
1.2. Резерв по годовому аудиту	293	280	407

13. 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 **2021 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 2021 г. выручка составила 68 740 тыс. руб.
 в том числе:
 56 287 тыс. руб. – продажа нежилых помещений;
 1 243 тыс. руб. – аренда недвижимости.
 11 210 тыс. руб. – услуги 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 составе показателя «Прочие доходы» за **2021** год отражена сумма в размере 318 335 тыс. руб., в т.ч.:

- Курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме 317 299 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) – 316 659 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) – 640 тыс. руб.

- Продажа основного средства (хозяйственной кладовой) – 891 тыс. руб.

- Прочие операционные доходы – 145 тыс. руб.

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.

14. 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 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Расходы на электроэнергию	(2 839,67)	(828)
Земельный налог и налог на имущество	(537,74)	(1105)
Амортизация ОС	(2 403,43)	(2181)
Обучение, семинары	(389,18)	(401)
Аудиторские услуги	(293,00)	(280)
Аренда земли у КУГИ	(1 179,95)	(1180)
Аренда офиса	(192,75)	(48)
Расходы на Газ	(126,99)	(208)

Расходы Водоканала	(514,76)	(386)
Амортизация НМА	(0,04)	(48)
Оплата труда	(23 289,36)	(21334)
Консалтинговые услуги	(1 309,80)	(1492)
Представительские расходы	(103,59)	(24)
Техобслуживание	(1 205,49)	(2092)
Страхование	(308,12)	(845)
Услуги связи, почтовые расходы	(451,95)	(361)
Юридические консультации	(2 480,70)	(1971)
Расходы по строительству	(18,84)	(0)
Прочие	(552,58)	(496)
Содержание многоквартирного дома	(1 571,21)	(6433)
Командировочные расходы	(475,86)	(212)
кадастровые работы	(12,00)	(32)
Чертежно-копировальные работы, проектный банк	(232,08)	(372)
Офисные расходы	(1 982,29)	(983)
Маркетинговые расходы	(2 835,78)	(715)
Услуги по переводу, справки, нотариат, гос. пошлины	(7,72)	(27)
Экспертиза	(0)	(75)
Компенсационный, вступительный и членские взносы в СРО	(300,00)	(300)
Ремонтные работы	(35,12)	(425)
Рекрутинговые услуги	(5,85)	(0)
Охрана	(192,28)	(114)
Охрана труда, спецодежда	(586,51)	(49)
ИТОГО:	(46 435)	(45 018)

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 2021 год отражены расходы всего на сумму (160 240) тыс. руб.:

- Списания при продаже валюты в сумме (11 938) тыс. руб.
- комиссия банка в сумме (119) тыс. руб.
- курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме (145 835) 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) – (145 534) 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) – (301) тыс. руб.
- себестоимость реализованного основного средства (634) тыс. руб.
- прочие расходы (государственные пошлины, добровольное страхование, пени по хоздоговорам и налогам и пр.) в сумме (1 714) тыс. руб.

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.

15. Расчет по налогу на прибыль

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За Декабрь - Январь 2021 г.	За Декабрь - Январь 2020 г.
Наименование показателя		
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	139 029	(121 373)
Корректируется на:		
Вычитаемые временные разницы:	2 679	(15 007)
Амортизация	9	0
Резерв на аудит	13	(127)
Дебиторская задолженность	(2 562)	(15 417)
Резерв по сомнительным долгам	(139)	538
Налогооблагаемые временные разницы:	(16 968)	1 989
Проценты по кредитам и займам	(15 987)	(8 780)
Земельный налог	(2 497)	(1 257)
Неамортизируемое имущество	(338)	(273)
Амортизация	629	607
Резервы		45
Себестоимость	1 225	11 647
Постоянные разницы	405	172 254
Продажа ОС	0	165 724
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	(339)	1 095
Прочие не принимаемые расходы	744	5 435
Итого налоговая база по налогу на прибыль	119 788	37 863
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	27 806	(24 275)
Отложенные налоговые активы:	(12 514)	(6 788)
<i>в т.ч. за счет погашения убытка прошлых лет</i>	(11 979)	(3 786)
Прочее: перерасчет ОНА		(5)
Отложенные налоговые обязательства	(3 394)	398
Постоянные налоговые обязательства	81	34 451
Текущий налог на прибыль	(11 979)	(3 786)

16. 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 2021 году у Общества в собственности 3 земельных участка. Участки с кадастровыми номерами 78:31:0001521:4173 и 78:31:0001521:4172 отведены под застройку бизнес-центров, земельный участок 78:31:0001521:4092 используется в хозяйственной деятельности. Суммы налога, рассчитанного с участков под застройку распределены на бизнес-центры в соответствии с проектной площадью.

Расчет распределения расходов в бухгалтерской отчетности:

Год	Земельный налог 100%	Суммы налога, принимаемые в составе управленческих расходов в тыс. руб.:	Суммы налога, принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.:
2021	2 525	28	2 497
2020	3 253	2 041	1 212
2019	3 463	1 039	2 424

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.

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.:
2021	1 458	1 180	278
2020	1 458	1 319	139
2019	1 458	1 180	278

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.
2021	19 271
2020	8 548
2019	16 507

17. Пояснения к прочим формам бухгалтерской отчетности

В отчете о движении денежных средств данные за 2021 г. и 2020 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 2021 год указана вместе со страховыми взносами.

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.

18. 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 31.12.2021 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 31.12.2020 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Сальдо на 31.12.2021 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	-1 155 137	-94 604	160 230	-1 089 510
	2. Договор займа № 24082007/1 от 24.08.2007	Задолженность по займу, основной долг	-913 184	-64 989	575 469	-402 705
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	-43 570	-2 818	5 995	-40 394
	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 01.11.2021	Задолженность по займу, проценты к получению	0	0	0	0
		Задолженность по займу, основной долг	0	100 000	-100 000	0
ООО «Сан-Галли Отель»	Договор займа от 27.11.2020	Задолженность по займу, проценты к получению	23	503	-526	0
		Задолженность по займу, основной долг	6 700	12 820	-19 520	0
	Договор 1 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	4 390	16 566	-20 956	0

	Договор 2 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	5 470	933	-6 403	0
	Доп соглашение №1 от 26.11.2020 к Договору № 1 от 07.07.2020	Замена стороны в договоре с СЛЮИ АРКИТЕКТС ООО	5 810		-5 810	0
	Соглашение о замене стороны от 11.09.2020 по договору № 2/С/19SG	замена стороны в договоре с АРТСТРОЙ ООО	-1 601		1 601	
	Соглашение от 11.03.2021 о замене стороны по Договору №3/С/20SG от 03.07.2020	замена стороны в договоре с ООО Фаворит Строй		2 000	-2 000	
	Договор аренды от 01.10.2020		0	231	-212	-19
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	560	2 242	-3 363	-561
	1 SGH от 24.09.2020 (Гостиница)	Задолженность за услуги технического заказчика		11 210	-15 694	-4 484
	Договор купли продажи земельного участка от 11.09.2020		515 200		-515 500	0
	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 11.09.2020		114 820		-114 820	0
ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Договор SG-180901 от 01.09.2018 (в т.ч. выполненные работы по КС-2)		-36 291		71 543	35 252
	9784GC-21 от 01.02.2021			-217 531	178 753	-38 778
	9786GC-21 от 01.02.2021			-44 170	13 289	-30 881
Итого			-1 496 810	-277 607	202 076	-1 572 080

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.».

19. 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 2021 год: 2 798 тыс. руб., в том числе 562 тыс. руб. – страховые взносы
- за 2020 год: 2 073 тыс. руб., в том числе 442 тыс. руб. – страховые взносы

20. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

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

на 31.12.2021 - 186 994 тыс. руб.

на 31.12.2020 - 199 576 тыс. руб.

на 31.12.2019 – 206 150 тыс. руб.

на 31.12.2018 – 280 167 тыс. руб.

Большую часть ОНА составляет 20 % от суммы убытка, полученного Обществом по налоговому учету в сумме 932 505 тыс. руб., (в т.ч. убыток присоединенного ООО «Остров Девелопмент» 249 764 тыс. руб.).

21. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 – 1 707 321 тыс. руб., 31.12.2020 – 691 827 тыс. руб., 31.12.2019 – 790 131 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 2021 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

Covid-19 не оказал существенного влияния на деятельность Общества.

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.
- 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.** В настоящий момент Общество оценивает риск ликвидности как низкий. Так как в случае снижения уровня ликвидности Общество может рассчитывать на получение финансирования по договору займа от учредителя.
- 4. Прочие риски, связанные с событиями после отчетной даты.**

В 2022 году рядом стран были объявлены дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, а также были введены ответные санкции со стороны Российской Федерации.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Банком России введены меры для стабилизации курса рубля.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

По состоянию на текущую дату введенные изменения в части валютного регулирования не затрагивают обслуживание уже существующих займов с нерезидентами. Обществом планируется продление действия уже существующих займов.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор
ООО «Парк Центр»

Хитров А.Б.

02 марта 2022г.