

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021 г.	55 992	-	(55 992)	-	-
	5250	за 2020 г.	53 887	2 105	-	-	55 992
в том числе: Консультационные услуги	5241	за 2021 г.	2 834	-	2 834	-	-
	5251	за 2020 г.	2 834	-	-	-	2 834
Топосъемка Грачевка	5242	за 2021 г.	96	-	96	-	-
	5252	за 2020 г.	96	-	-	-	96
Консультационные услуги дог. № R-01/2019 от 13.05.19	5243	за 2021 г.	287	-	287	-	-
	5253	за 2020 г.	287	-	-	-	287
Расчет потребности в газовом топливе	5244	за 2021 г.	104	-	104	-	-
	5254	за 2020 г.	-	105	-	-	104
Раздел исходного земельного участка Грачевка	5245	за 2021 г.	2 000	-	2 000	-	-
	5255	за 2020 г.	-	2 000	-	-	2 000
Сбор данных и разреш.док-ции для разработки концепции застройки терр-и Грачевка	5246	за 2021 г.	300	-	300	-	-
	5256	за 2020 г.	300	-	-	-	300
Разработка концепции застройки территории пос. Грачевка	5247	за 2021 г.	763	-	763	-	-
	5257	за 2020 г.	763	-	-	-	763
Сопровождение внесения изменений в Закон СПб в части исключения из зоны ЗРЗ 6-1 пос. Грачевка	5248	за 2021 г.	1 737	-	1 737	-	-
	5258	за 2020 г.	1 737	-	-	-	1 737
Исходные данные(карта с текстовыми прилож)Грачевка	5249	за 2021 г.	7	-	7	-	-
	5259	за 2020 г.	7	-	-	-	7
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК (Грачевка)		за 2021 г.	47 863	-	47 863	-	-
		за 2020 г.	47 863	-	-	-	47 863

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021 г.	4 004	-	2 794	-	(4 776)	-	-	-	-	-	2 022	-
	5530	за 2020 г.	211	-	6 128	-	(2 335)	-	-	-	-	-	4 004	-
в том числе: Расчеты с покупателями и	5511	за 2021 г.	-	-	380	-	(380)	-	-	-	-	-	-	-

заказчиками	5531	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2021 г.	243	-	419	-	(525)	-	-	-	-	-	137
	5532	за 2020 г.	125	-	2 237	-	(2 119)	-	-	-	-	-	243
Прочая	5513	за 2021 г.	65	-	55	-	(119)	-	-	-	-	-	1
	5533	за 2020 г.	86	-	195	-	(216)	-	-	-	-	-	65
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5514	за 2021 г.	3 696	-	1 940	-	(3 752)	-	-	-	X	X	1 884
	5534	за 2020 г.	-	-	3 696	-	-	-	-	-	X	X	3 696
Итого	5500	за 2021 г.	4 004	-	2 794	-	(4 776)	-	-	X	-	-	2 022
	5520	за 2020 г.	211	-	6 128	-	(2 335)	-	-	X	-	-	4 004

с.11

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч - ную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	487 975	14 960	-	(62 000)	-	14 930	-	-	455 865
	5571	за 2020 г.	480 105	25 622	-	-	-	(17 752)	-	-	487 975
в том числе: кредиты	5552	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021 г.	228 960	-	-	(62 000)	-	6 499	-	-	173 458
	5573	за 2020 г.	232 231	6 766	-	-	-	(10 037)	-	-	228 960
прочая	5554	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по займам	5555	за 2021 г.	259 015	14 960	-	-	-	8 431	X	X	282 407
	5575	за 2020 г.	247 874	18 856	-	-	-	(7 715)	X	X	259 015
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	21 728	84 515	-	(91 151)	-	(14 930)	-	-	162
	5580	за 2020 г.	3 368	3 908	-	(3 301)	-	17 753	-	-	21 728
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	466	2 021	-	(2 487)	-	-	-	-	-
	5581	за 2020 г.	322	3 392	-	(3 248)	-	-	-	-	466
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	80 000	-	(80 000)	-	-	-	-	-
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	12	1 784	-	(1 634)	-	-	-	-	162
	5583	за 2020 г.	12	49	-	(49)	-	-	-	-	12
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021 г.	13 099	-	-	(6 600)	-	(6 499)	-	-	-
	5585	за 2020 г.	2 811	250	-	-	-	10 038	-	-	13 099
прочая	5566	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020 г.	-	4	-	(4)	-	-	-	-	-
проценты по займам	5567	за 2021 г.	8 151	710	-	(430)	-	(8 431)	X	X	-
	5587	за 2020 г.	223	213	-	-	-	7 715	X	X	8 151
Итого	5550	за 2021 г.	509 703	99 475	-	(153 151)	-	X	-	-	456 027
	5570	за 2020 г.	483 473	29 530	-	(3 301)	-	X	-	-	509 703

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	897	891
Итого по элементам	5660	897	891
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	897	891

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
	5701	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	19 335	19 335
в том числе:				
	5811	-	-	-

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2021 г.		за 2020 г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900		-		-
в том числе:						
на текущие расходы		5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы		5905		-		-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего		за 2021 г.	5910	-	-	-
		за 2020 г.	5920	-	-	-
в том числе:						
		за 2021 г.	5911	-	-	-
		за 2020 г.	5921	-	-	-

10. Прочая информация:

(данные представлены в тыс. руб.)

Общество с ограниченной ответственностью «Теннесси» (далее – «Общество») создано на основании Решения № 1 от 09.08.2005 г. и зарегистрировано 11 августа 2005 года, свидетельство 78 № 005586350.

04.06.2021 года решением единственного участника Общества, у компании назначен новый единоличный исполнительный орган – управляющая компания ООО «Сан Сити». Соответствующие изменения были внесены в ЕГРЮЛ 25.06.2021 года, а именно - в части адреса юридического лица и в части сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица. Новый адрес Общества: 191123, Санкт-Петербург г, Чайковского ул., дом № 29, Литер А, офис 126.1, по адресу нахождения УК ООО «Сан Сити». До 09.06.2021 г. единоличным исполнительным органом Общества была Управляющая Компания ООО «Скорпио Раша».

100 % доля в Уставном капитале Общества с 15.05.2007 года принадлежит Компании Geran Investments Limited (Кипр).

Общество не имеет представительств и филиалов.

Бенефициарные владельцы – Василиос Параскевас (Кипр), Андреас Хаджиану (Кипр)

Общество занимается:

- Инвестициями в строительство жилой недвижимости (Коттеджного поселка).

В 2021 году Общество осуществляло следующую деятельность:

- Размежевание земельных участков – завершение процесса межевания в связи с нарушениями сроков и процедуры в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра) (изначальная подача комплекта документов на регистрацию – в августе 2020 года);
- Переговоры с покупателем всего земельного участка;
- Объединение земельных участков в единый земельный участок для совершения сделки по продаже единого земельного участка;
- Продажа единого земельного участка.
- Подача судебного иска и апелляционной жалобы в отношении неправомерных действий Управления Росреестра.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, с учетом требований Федерального закона от 06.11.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и "Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998г. №34н.

Незавершенное строительство

По состоянию на начало 2021г. Обществу на праве собственности принадлежал земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, Грачевка, Пограничная улица, участок 1, имеющий кадастровый номер 78:42:16302:632 (далее - «Земельный участок»). Земельный участок учитывался на счете 01 «Основные средства».

19 августа 2020 года на основании Решения единственного участника, Обществом было подано Заявление о государственной регистрации прав на 168 земельных участков (образующихся в результате раздела Участка). В связи с внутренними техническими реорганизационными процессами в Управлении Росреестра, государственная регистрация права не была осуществлена в установленный срок – а именно в срок до 02.09.2020 г., в виду чего, Обществом было подано повторное электронное заявление 16 декабря 2020 года.

В виду поступления предложения о покупке единого Земельного участка от потенциального покупателя, и вступления Общества в переговорный процесс, Обществом было подано 22 декабря 2020 года Заявление о прекращении регистрационных действий в отношении раздела Участка и регистрации права собственности Заявителя на 168 вновь образуемых земельных участков.

Несмотря на это, по непонятным Заявителю причинам, Управлением Росреестра 21 января 2021 года, в нарушение статьи 31 Закона № 218-ФЗ и п.4. ст. 333.40 Налогового кодекса РФ была осуществлена государственная регистрация прекращения права собственности Заявителя на Участок и государственная регистрация права собственности Заявителя на 168 земельных участков, образованных в результате раздела Участка. Функциональное предназначение Земельных участков осталось неизменным – ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

В результате незаконных действий Управления Росреестра по разделу Земельного участка, в целях минимизации негативных последствий и сроков исправления негативных последствий, причиненных действиями Управления Росреестра, 26 февраля 2021 года, Общество подало заявление об обратном объединении 168 земельных участков в единый Участок, поскольку технически Росреестр отказался отменить ошибочную регистрацию от 21 января 2021 года.

3 марта 2021 года Обществом также была направлена жалоба на незаконные регистрационные действия Управления Росреестра с просьбой возратить 50% от ранее уплаченной государственной пошлины за незаконные регистрационные действия в размере 1 848 000 (Один миллион восемьсот сорок восемь) тысяч рублей. В ответ на жалобу Управление Росреестра сообщило об отсутствии нарушений в регистрационных действиях.

Объединение 168 участков в один земельный участок было зарегистрировано 12.04.2021г. Продажа земельного участка целиком была зарегистрирована 30.04.2021г.

В январе 2021 г. исходный Земельный участок был переведен из состава основных средств, учитываемых по счету 01 «Основные средства», в состав долгосрочных активов к продаже, учитываемых обособленно на счете 41 «Товары», в виде 168 вновь образованных участков.

Объединение 168 участков обратно в один земельный участок было зарегистрировано 12.04.2021г. Образованный земельный участок так же был принят к учету в составе долгосрочных активов к продаже, учитываемых обособленно на счете 41 «Товары».

Продажа земельного участка целиком была зарегистрирована 30.04.2021г.

Расходы на строительство инвестиционных объектов, отраженные ранее (накопленные) на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», были перераспределены с частичным отнесением в прочие расходы периода (счет 91.02 «Прочие расходы») и на формирование стоимости вновь образованного земельного участка, отраженного в составе долгосрочных активов к продаже (счет 41 «Товары») и стоимости разрешительной и технической документация в отношении Земельного участка.

На начало 2021 г. затраты по незавершенному строительству, отраженному на счете 08 («Вложения во внеоборотные активы»), составляли 55 992 тыс. руб. На конец 2021 г. затраты по незавершенному строительству составили 0 тыс. руб.

Кредиты и займы

Затраты, понесенные на разработку проекта и финансирование текущей деятельности Общества, осуществлялись за счет финансовых средств, полученных посредством привлечения займов от учредителя и других иностранных займодавцев.

В целях минимизации валютных рисков, в январе 2017 г. Обществом были достигнуты договоренности с иностранными кредиторами, в результате которых осуществлена реструктуризация валютных кредиторских задолженностей по займам в долларах США, посредством конвертации займов в рубли (по фиксированному курсу 65 рублей за 1 доллар США). Данные договоренности закреплены в соответствующих дополнительных соглашениях к договорам займов.

Новые займы, полученные с начала 2017 года, при поступлении в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерском учете в рублях по курсу, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату зачисления денежных средств на счет.

Общая задолженность по займам, с учетом процентов к уплате по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 455 865 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2020 г. задолженность составляла 509 225 тыс. руб.

Займы и начисленные проценты отражены в балансе на 31.12.2021 г. в составе долгосрочных обязательств.

Изначально займы были предоставлены на различные сроки. Срок погашения каждого из займов установлен действующими договорами, дополнительными соглашениями к соответствующим договорам.

В 2021 году Обществом не привлекались дополнительные заемные средства. В 2021 году займ, срок погашения по которому истекал 31.12.2021 по договоренности сторон был продлен до 31.12.2024.

В 2020 году ранее привлеченные займы в сумме 171 246 тыс. руб., включая начисленные проценты, были переуступлены компании Volanza Holding Limited займодавцем Cloverdale Enterprises Limited. В декабре 2020 года, Общество и компания Volanza Holding Limited достигли соглашения об объединении займов на сумму 342 034 тыс. руб., включая начисленные проценты, посредством заключения соглашения о новации № 2/2020 от 21.12.20. Займы от учредителя Общества, компании Geran Investments Limited на сумму 144 154 тыс. руб., включая начисленные проценты, также объединены соглашением о новации № 1/2020 от 21.12.20.

В 2020 году Обществом были привлечены дополнительные заемные средства от иностранных займодавцев в размере 6 000,00 долларов США/ 416 тыс. руб., (курс на дату поступления заемных средств) в т.ч.:

- от Компании Cloverdale Enterprises Limited: 3 000 долларов США / 192 тыс. руб.,

- от Компании VOLANZA HOLDING LIMITED: 3 000 долларов США / 224 тыс. руб.

В 2020 году Обществом также привлечены заемные средства от российских займодавцев в размере 6 600 тыс. руб. для финансирования текущих затрат.

В 2021 году Общество погасило следующие займы иностранным и российским займодавцам:

— Бронштейн Михаил Борисович - 6 600 тыс.руб.

— VOLANZA HOLDING LIMITED – 60 000 тыс.руб.

В 2021 году Общество погасило следующие суммы процентов по займам от российских займодавцев:

— Бронштейн Михаил Борисович - 430 тыс. руб.

В бухгалтерском учете, проценты к уплате за 2021 г. начислялись на счете 91.02 «Прочие расходы». Сумма процентов, начисленных к уплате в 2021 году, включенных в состав прочих расходов, составляет 15 670 тыс. руб. (За 2020 г. - 19 070 тыс. руб.).

Вся сумма процентов, начисленных по займам, отнесена к расходам, не принимаемым в целях налогообложения (п.2 ст.269 НК РФ).

Результаты хозяйственной деятельности и расчет налога на прибыль

В соответствии с отчетом о финансовых результатах убыток Общества в 2021 году составил 25 883 тыс. руб. (за 2020 г. убыток размере 19 962 тыс. руб.)

За 2021 г. Обществом получены доходы от:

- Выручка от продажи единого земельного участка в сумме 80 000 тыс. руб.;

- Выручка от продажи разрешительной и технической документации в отношении земельного участка, исключительных прав на документацию, переуступки прав и обязанностей Общества, возникших из Договора № ТПЗС-1371-2-2020, – в сумме 317 тыс.руб.

- Госпошлины, признанные Постановлением Суда подлежащими возмещению Управлением Росреестра в пользу Общества, в сумме 1 884 тыс.руб.

За 2020 г. Обществом получены доходы (отражены в составе прочих доходов) от:

- Продажи (покупки) валюты в сумме 421 тыс. руб.;
- Положительных курсовых разниц в сумме 22 тыс. руб.

Расходы Общества:

Управленческие расходы за 2021 год составили 897 тыс. руб., в т.ч.

- На услуги, оказанные управляющей компанией ООО «Скорпио Раша» - 630 тыс. руб.;
- На услуги, оказанные управляющей компанией ООО «Сан Сити» - 67 тыс. руб.;
- Ведение бухгалтерского учета – 62 тыс. руб.;
- Госпошлина 36 тыс.руб.;
- НДС, входящий от поставщиков 84 тыс. руб.;
- Нотариальные услуги - 11 тыс. руб.,
- Перевод и заверение документов – 2 тыс. руб.,
- Юридические услуги – 5 тыс. руб.

За 2020 год управленческие расходы Общества составили 891 тыс. руб., в т.ч.

- На услуги, оказанные управляющей компанией ООО «Скорпио Раша» - 860 тыс. руб.;
- Аудиторские и консультационные услуги –24 тыс. руб.;
- Нотариальные услуги, госпошлина - 3 тыс. руб.,
- Перевод и заверение документов – 1 тыс. руб.,
- Размещение сообщения (аудиторского заключения) в ЕФРСФДЮЛ – 3 тыс. руб.

Прочие расходы в 2021 году составили 40 979 тыс. руб., в том числе:

- Выполнение работ по объединению и формированию единого земельного участка из исходных земельных участков – 400 тыс.руб.;
- Госпошлины – 2 тыс. руб.;
- Земельный налог- 44 тыс. руб.;
- НДС, не принимаемый в расходах по налогу на прибыль - 3 973 тыс. руб.;
- НДС, входящий от поставщиков, принимаемый в расходах по налогу на прибыль – 14 тыс. руб.;
- Проценты по займам - 15 671 тыс. руб.;
- Прочие расходы, не принимаемые в расходах по налогу на прибыль, отраженные ранее (накопленные) на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» - 20 018 тыс. руб.,
- Услуги банка - 229 тыс. руб.;
- Юридические услуги – 628 тыс. руб.

За 2020 г. Прочие расходы Общества составили 19 797 тыс. руб., в том числе:

- Выполнение работ по уборке территории земельного участка – 108 тыс. руб.;
- Расходы при покупке /продаже валюты составили 416 тыс. руб.;
- Земельный налог- 49 тыс. руб.;
- Отрицательные курсовые разницы - 22 тыс. руб.;

- Проценты по займам, не принимаемые в целях налогообложения прибыли - 19 070 тыс. руб.;
- Охрана земельного участка 75 тыс. руб.;
- Услуги банка- 57 тыс. руб.

Расчет налога на прибыль выполнен с применением ПБУ 18/02.

Прибыль, рассчитанная согласно правилам налогового законодательства, за 2021 г. составила 16 986 тыс. руб., налогооблагаемая база (с учетом убытков прошлых лет) составила 8 493 тыс.руб.

Текущий налог на прибыль составил за 2021 г. 1 698 тыс. руб.

Возникновение (погашение) прочих временных разниц в отчетном периоде отсутствовало.

Уменьшение отложенных налоговых активов за 2021 год составило 1 699 тыс. рублей.

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Применяемая ставка налога на прибыль в 2021г. – 20%.

Условный доход по налогу на прибыль за 2021 год составил 4 628 тыс. руб., условный расход по налогу на прибыль за 2021 год составил 131 тыс.руб.

В 2021 году возникли следующие постоянные разницы:

Показатель	тыс. руб.	
	2021 год	2020 год
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты		-5
Начисленные проценты не принимаемые для НУ	- 15 480	- 18 830
НДС, не принимаемый для НУ	-3 973	-
Прочие расходы, не принимаемые для НУ	- 20 018	-
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса		5
<i>Итого постоянные разницы</i>	<i>- 39 471</i>	<i>- 18 830</i>

Постоянный налоговый расход за 2021 год составил 7 894 тыс. руб. (Постоянный налоговый расход за 2020 год составил 3 766 тыс. руб.)

Расчет чистых активов Общества

Как отражено в Отчете об изменениях капитала за 2021 год, по состоянию на конец каждого из 3-х отчетных периодов у Общества были отрицательные чистые активы, что свидетельствует о существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать свою деятельность, но, несмотря на это, Общество продолжает своевременно исполнять текущие обязательства, и не планирует прекращать деятельность в ближайшие 12 месяцев. С целью увеличения стоимости чистых активов Общества, материнская компания Geran Investments Limited в декабре 2019 г. выразила волеизъявление на прекращение обязательства Заемщика (прощение долга) по 2-м договорам займа на общую сумму 25 997 тыс. руб.

Ситуация с отрицательными чистыми активами Общества - признак временных финансовых сложностей деятельности, не влекущий за собой необходимости в незамедлительной ликвидации Общества.

Информация о связанных сторонах

Управляющая компания ООО «Скорпио Раша», юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ, исполняло обязанности единоличного исполнительного органа Общества по договору управления № 3/08 от 27.05.2008 г. по 09 июня 2021 г. С 10 июня 2021 г. обязанности единоличного исполнительного органа Общества исполняет ООО «Сан Сити» по Договору управления № 2/2021 от 10.06.21 г.

Вознаграждение УК ООО «Скорпио Раша» за услуги управления в 2021 году, составило 630 тыс. руб. без учета НДС (860 тыс. руб. за 2020 г.). Вознаграждение УК ООО «Сан Сити» за услуги управления в 2021 году, составило 67 тыс. руб. без учета НДС. Затраты по услугам управления – отражены в составе управленческих расходов Общества.

Кредиторская задолженность перед управляющей компанией ООО «Скорпио Раша» за оказанные услуги управления по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствует (на 31.12.2020 г. - 466 тыс. рублей). Кредиторская задолженность перед управляющей компанией ООО «Сан Сити» за оказанные услуги управления по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствует.

Связанной стороной также является материнская компания Geran Investments Limited (Кипр), с которой в 2020 году подписано соглашение о новации № 1/2020 от 21.20.20 (см. выше), в 2021 году продлен до 31.12.2024 договор займа, срок погашения по которому истекал 31.12.2021.

В 2021 году Обществом не осуществлялись какие-либо денежные расчеты с учредителем Geran Investments Limited, в связи с чем информация о денежных потоках с Учредителем Общества не раскрывается. Сумма процентов по займам, начисленным в пользу Geran Investments Limited за 2021 г., составила 4 680 тыс. руб. Кредиторская задолженность перед учредителем Geran Investments Limited по полученным займам и начисленным процентам по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 163 596 тыс. рублей (на 31.12.2020 г. - 158 916 тыс. рублей).

Условные обязательства и условные активы. Судебные иски

В настоящее время Общество является истцом в судебном процессе к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

В апреле 2021 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Обществом было направлено исковое заявление о признании незаконными действий Управления Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество с просьбой вернуть 50% от ранее уплаченной государственной пошлины за незаконные регистрационные действия в размере 1 848 000 (Один миллион восемьсот сорок восемь) тысяч рублей. 31 августа 2021 решением суда в удовлетворении исковых требований было отказано.

В сентябре 2021 в Тринадцатый Арбитражный апелляционный суд Обществом была подана апелляционная жалоба на Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31 августа 2021 года по делу № А56-38189/2021. 29 декабря 2021 постановлением апелляционной инстанции исковые требования были удовлетворены. По данной апелляционной жалобе Тринадцатый арбитражный апелляционный суд 29.12.2021г. постановил признать незаконными действия Управления Росреестра и обязать Управление Росреестра вернуть Обществу 50% от суммы уплаченных ранее пошлин за государственную регистрацию прав в размере 1 848 000 руб. и дополнительных расходов в размере 4500 руб. и 31480 руб. На текущую дату Управление Росреестра указанные пошлины и расходы Обществу не возместило (см. события после отчетной даты).

Обеспечения и гарантии выданные

В 2007 году Обществом выдано обеспечение материнской компании Geran Investments Limited (Кипр) на сумму 19 335 тыс. руб. в виде зарегистрированной Ипотеки земельного участка с 28.11.2007 г. на три года с момента предоставления процентного займа по договору займа № 1 от 22.06.2007 г. В 2018 году договор займа и договор ипотеки были продлены на срок до 31 декабря 2021 года. 22 апреля 2021г. между Обществом и материнской компанией Geran Investments Limited (Кипр) было подписано Соглашение о расторжении Договора об ипотеке от 26 июля 2007г. и совершении всех необходимых действий для государственной регистрации прекращения обременения в виде ипотеки, зарегистрированной ранее в отношении земельного участка. Договор займа № 1 от 22.06.2007 продлен до 31.12.2024 года.

Общество не имеет кредитов от банков, поэтому требований по немедленной оплате обязательств не возникало.

События после отчетной даты

28 февраля 2022 года Управлением Росреестра в Арбитражный суд Северо-западного округа направлена кассационная жалоба на постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 29.12.2021 по делу № А56-38189/2021. На текущий момент решения суда по жалобе нет.

Влияние общей ситуации на рынке на текущую деятельность

В связи с существенными изменениями обстоятельств на рынке недвижимости РФ и невозможностью получения банковского финансирования на дальнейшую разработку инвестиционного проекта, осенью 2008 года было принято решение временно «заморозить» работы по проекту строительства коттеджного поселка, до прояснения ситуации на рынке, а также разработки альтернативных мер и дальнейших действий.

Первоначальная концепция развития земельных участков предполагала строительство поселка с индивидуальными и заблокированными домами на участках от 200 кв.м. В связи с принятыми в феврале 2009 года Правилами Землепользования и Застройки, установлены новые параметры застройки участков площадью не менее 1 200 кв.м.

За последние годы Общество обращалось в уполномоченные градостроительные органы с запросами о внесении изменений в параметры разрешенного использования земельного участка, с целью изменения зонирования и возврату к первоначальным параметрам (для реализации проекта поселка смешанного типа - таунхаузы и виллы, или многоквартирные дома низкой застройки), однако пока положительного заключения не было получено.

В декабре 2020 года Общество вступило в процесс переговоров с покупателем земельного участка, в результате которых, была совершена сделка по отчуждению актива в апреле 2021 года.

Генеральный директор УК ООО «Сан Сити»

Костичева Н. В.

29 марта 2022 года