

Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург»

за 2021 год

г. Санкт-Петербург

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Регистрационные сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Парк Санкт-Петербург» - сокращенное название ООО «Парк Санкт-Петербург», дата регистрации - 15.08.2014 г.

Юридический и фактический адрес организации:

Россия, 196626, Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе, д. 177, к.2, лит. К, часть пом. 1-Н

Данные о регистрации юридического лица ООО «Парк Санкт-Петербург»:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1147847286718**

Дата регистрации: **15.08.2014**

Наименование регистрирующего органа: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу**

ИНН 7810942235

КПП 782001001

Юридический адрес: 196626, Санкт-Петербург, п. Шушары, Московское шоссе, д. 177, к.2, лит.

К, часть пом. 1-Н

1.2. Сведения об учредителях(участниках) Общества

По состоянию на 31 декабря 2021 года участником Компании является КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Орео ПСП Холдинг Лимитед», юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Кипра. Доля в уставном капитале Компании составляет 100%. Доля владения в обществе находится в залоге ПАО «Газпромбанк» в связи с предоставлением кредитования.

Полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации ООО «ФВ Групп», от имени которой действует генеральный директор Касаткин Д.Г.

1.3. Информация об аудиторе общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента, на основании заключенного с ним договора, а также об аудиторе (аудиторах), утвержденном (выбранном) для аудита годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента по итогам текущего или завершенного финансового года:

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «МКД»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «МКД»**

Место нахождения: **197022, город Санкт-Петербург, улица Академика Павлова, дом 14, корпус 2, литер Ж, помещение 114**

ИНН: **7825004810**

ОГРН: **1027810263579**

Финансовый год (годы), за который (за которые) аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности предприятия: 2021г.

1.4. Сведения о филиалах и представительствах общества

2. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

2.1. Основные виды деятельности

Основной вид деятельности ООО «Парк Санкт-Петербург»: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

2.2. Бухгалтерский учет и Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.11 «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.98 № 34н, а также действующих положений по бухгалтерскому учет (ПБУ) и других применимых актов в области бухгалтерского учета.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и что у руководства отсутствуют намерения ликвидации и существенного ограничения ее деятельности, и, следовательно, все обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Настоящая отчетность является исправленной, датирована 22.04.2022г. и заменяет первоначально представленную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, датированную 31.03.2022г., в связи с выявленными ошибками и пропуском информации.

Изменение остатков бухгалтерского баланса (тыс. руб.)

Наименование статьи На дату	№ стр.	Данные отчетности		Изменения	Обоснование (раскрывается причина и содержание изменений)
		Текущей исправленной	Предыдущей представленной		
Долгосрочные обязательства					
На 31.12.2021	1450	115 975	151 659	- 35 684	Сумма задолженности подлежащая погашению в ближайшие 12 месяцев перенесена в кредиторской задолженности
Краткосрочные обязательства					
На 31.12.2021	1510	34 963	70 647	35 684	Сумма задолженности подлежащая погашению в ближайшие 12 месяцев перенесена из долгосрочных обязательств в состав кредиторской задолженности

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

Изменение остатков отчета о движении денежных средств (тыс. руб.)

Наименование статьи На дату	№ стр.	Данные отчетности		Изменения	Обоснование (раскрывается причина и содержание изменений)
		Текущей исправленной	Предыдущей представленной		
Денежные потоки от текущей деятельности					
На 31.12.2021	4111	0	276 661	276 661	Перенесено в строку 4112
На 31.12.2021	4112	276 661	0	276 661	Перенесено из строки 4111
На 31.12.2020	4111	0	268 965	268 965	Перенесено в строку 4112
На 31.12.2020	4112	268 965	0	268 965	Перенесено из строки 4111

2.3. Основные средства

В составе основных средств отражены здания, оборудование, транспортные средства, вычислительная техника, оргтехника, земельные участки и другие объекты сроком службы более 12 месяцев, используемые при выполнении работ (оказании услуг) либо для управленческих нужд и способные приносить экономические выгоды, а также не предназначенные для дальнейшей продажи.

Амортизация основных средств в бухгалтерском и налоговом учете начислялась линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом амортизации, накопленной за время эксплуатации.

Затраты, ведущие к продлению срока эксплуатации или повышению производительности основных средств (модернизация, реконструкция) капитализируются, увеличивают балансовую стоимость основных средств.

Для целей налогообложения прибыли амортизация признавалась в соответствии с требованиями ст. 256-259 Налогового Кодекса РФ.

Переоценка объектов основных средств не проводилась.

Все объекты основных средств, предоставленные в аренду, учитываются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Состав основных средств, их движение за 2021 год раскрыто в табличной части пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе «Основные средства» Таблицы: «2.1. Наличие и движение основных средств», «2.2. Незавершенные капитальные вложения», «2.4. Иное использование основных средств».

По состоянию на 31.12.2021 года Общество имеет в собственности следующие объекты недвижимости:

- Здание (33 267,4 м2) Спб, п.Шушары, Московское шоссе д.181 кор.4 лит А. кад.№ 78:42:1511001:1151;
- Здание (24,4 м2) Спб, п.Шушары, Московское шоссе д.181 кор.4 лит Б. кад.№ 78:42:1511001:1149;
- Здание (123,3 м2) Спб, п.Шушары, Московское шоссе д.181 кор.4 лит В. кад.№ 78:42:1511001:1150;
- Земельный участок (82 992 м2) Спб, п.Шушары, т.п. "Ленсоветовское" уч.355 кад.№ 78:42:1511001:1140

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

Амортизация земельных участков не производится в соответствии с действующим законодательством.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации по состоянию на 31.12.21 года нет.

2.4. Нематериальные активы

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2021 г. отсутствуют.

2.5. Активы и обязательства в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на день свершения хозяйственной операции. Денежные средства и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражены в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

<i>Валюта</i>	<i>31 декабря 2020 года</i>	<i>31 декабря 2021 года</i>
Доллар США	73,8757	74,2926
ЕВРО	90,6824	84,0695

Курсовые разницы, возникшие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы и расходы.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитан по официальному курсу валюты, действующему на 31 декабря 2020г., и, соответственно по курсу 2021 года.

2.6. Незавершенное строительство

По состоянию на 31.12.21 г. На балансе Общества находится объект незавершенного строительства – узел учета сточных вод локальных очистных сооружений стоимостью 759 тыс.руб.

2.7. Долгосрочные финансовые вложения

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы указаны как долгосрочные.

По состоянию на 31.12.2021 г. Общество владеет долей в уставном капитале ООО «НЭТ» стоимостью 83 тыс.руб.

2.8. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Нормы применяются перспективно.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/219, Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- Фактическая себестоимость запасов;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

- Чистая стоимость продаж.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесцениваем запасов. В случае обесценивания запасов, создается резерв под обесценивание в размере превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продажи.

Запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение и отражены по видам в бухгалтерском балансе предприятия. Транспортно-заготовительные расходы включаются в состав фактической себестоимости материально-производственных запасов.

Оценка материалов при отпуске в производство и ином выбытии производится по средней себестоимости.

По состоянию на 31.12.2021г. году запасы, переданные в залог, отсутствуют.

Состав запасов, их движение за 2021 год раскрыто в табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе «Запасы». Таблица 4.1. «Наличие и движение запасов».

2.9. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между предприятием и покупателями (заказчиками) с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность отражена по ее видам в бухгалтерском балансе по строке 1230.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, выраженная в иностранной валюте, на начало и конец года в балансе отражена по курсу на соответствующую отчетную дату.

Общая сумма дебиторской задолженности за 2021 год составляет 14 299 тыс. руб., что больше чем на аналогичную отчетную дату 2020 года на 1 013 тыс. руб.

тыс. руб.

	2021 год (тыс. руб.)	Удельный вес, %	2020 год (тыс. руб.)	Удельный вес, %	2019 год (тыс. руб.)	Удельный вес, %
Дебиторская задолженность	14 299	100	13 286	100	14 831	100
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	696	4,87	1 661	6,23	924	11,4
Расчеты с покупателями и заказчиками	9 127	63,83	9 263	90,64	13 443	82,8
Прочие дебиторы	4 476	31,30	2 362	5,8	480	16,4

Резерв по сомнительным долгам покупателей и заказчиков по состоянию на 31.12.21 года не создавался.

Состав дебиторской задолженности, ее движение за 2021 год раскрыто в табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблица 5.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности».

2.10. Краткосрочные финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Аналитический учет финансовых вложений ведется по организациям и договорам.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

оценки, определяемой по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений в отчетном периоде не создавался. В 2021 г. краткосрочные финансовые вложения не осуществлялись.

2.11. Денежные средства

Денежные средства отражены в бухгалтерском балансе по строке 1250. Анализ движения денежных средств соответственно в «Отчете о движении денежных средств».

Остатки денежных средств на бухгалтерских счетах представлены в таблице:

Показатель	2021 г. (тыс. руб.)	2020 г. (тыс. руб.)	2019 г. (тыс. руб.)
Касса организации	0	0	0
Расчетные счета	63 110	59 808	56 017
Валютные счета	0	0	0
Специальные счета в банках	0	0	0
Итого	63 110	59 808	56 017

Все валютные средства переоценены по курсу ЦБ РФ на отчетную дату.

2.12. Прочие оборотные активы.

В составе прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2021г числятся стоимость вознаграждения за поиск потенциального клиента на арендуемое помещение в сумме 4 941 тысяч рублей.

2.13. Уставный капитал

Устав ООО «Парк Санкт-Петербург» соответствует требованиям законодательства. Уставный капитал составляет 10 тыс.руб.

2.14. Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества отражен по строке 1350 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.21 года. в сумме 15 тыс. руб.

2.15. Нераспределенная прибыль

Непокрытый убыток прошлых лет, отражен по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса Общества по состоянию на 31.12.21 года составил 187 479 тыс. руб.

В 2021 году показатель «Чистая прибыль» (убыток) отчетного периода сформирован по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма условного дохода по налогу на прибыль, скорректированного на сумму налоговых активов и обязательств.

Выплата дивидендов в 2021 году не производилась.

2.16. Кредиторская задолженность

Долгосрочные заемные обязательства (строка 1410 бухгалтерского баланса):

Кредитор/ Займодавец	Форма предоставления кредита	Сумма задолженности на 31.12.2021 (тыс.руб)	Сумма задолженности на 31.12.2020 (тыс.руб)	Сумма задолженности на 31.12.2019 (тыс.руб)
Ф-л Банка ГПБ(АО) в г.Санкт-Петербурге	Кредит	394 087	476 744	546 710
Хармонион Инвестмент	Вексель	411 564	418 675	419 627
Итого		805 651	895 419	966 337

Краткосрочные заемные обязательства (строка 1510 бухгалтерского баланса):

Кредитор/ Займодавец	Форма предоставления кредита	Сумма задолженности на 31.12.2021 (тыс.руб)	Сумма задолженности на 31.12.2020 (тыс.руб)	Сумма задолженности на 31.12.2019 (тыс.руб)
Ф-л Банка ГПБ(АО) в г.Санкт-Петербурге	Кредит	82 657	69 966	54 671

Кредиторская задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между предприятием и покупателями (заказчиками) с учетом налога на добавленную стоимость.

Краткосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками отражена в бухгалтерском балансе по строке 1520.

Состав кредиторской задолженности и движение за 2021 год раскрыты в табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Таблице 5.3. «Наличие и движение кредиторской задолженности».

Кредиторская задолженность по авансам, полученным от покупателей и заказчиков, а также задолженность перед поставщиками, выраженная в иностранной валюте, переоценена в балансе по курсу ЦБ РФ на конец отчетного года.

2.17. Данные по расчету налога на прибыль.

По результатам деятельности за 2021г получена прибыль, данные указаны по строке 2300 отчета о финансовых результатах и составляют 59 198 тыс. руб. По налоговому учету по результатам работы за 2021 год получена прибыль в сумме 64 525,00 тыс.рублей. Расход по налогу на прибыль составил 6 453,0 тыс. руб. Сумма зачета налога на прибыль с начисленных налоговых убытков прошлого периода составляет 6 453,0 тыс.руб.

Постоянный налоговый расход на 31.12.2021г составляют – 1 065 тыс. руб.

Изменения отложенных налоговых активов за 2021 год составили -6 452,5 тыс. руб.

2.18. Оценочные обязательства

Общество не начисляло в 2021 оценочные обязательства по расходам на оплату отпусков в соответствии с требованиями п. 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 №167н.

2.19. Выручка от продажи, признание дохода

Признание выручки осуществляется по методу начисления.

Выручка от продаж отражается в бухгалтерской отчетности при одновременном соблюдении следующих условий:

имеется право на получение выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

существует уверенность в увеличении экономических выгод предприятия;

право собственности на продукцию перешло покупателю или работа принята заказчиком;

сумма выручки и расходы, которые произведены или, будут произведены, могут быть определены.

Датой признания доходов от сдачи в аренду считается последний календарный день месяца, от оказания прочих услуг – по факту оказания прочих услуг.

Сумма выручки от продажи товаров (работ, услуг) за 2021 год составила 312 570 тыс. руб. без учета налога на добавленную стоимость и акцизов и отражена по строке 010 «Отчета о финансовых результатах», что на 6,5 % больше чем в 2019 году.

Состав выручки от продажи товаров (работ, услуг) за 2020 г.

№	Наименование видов выручки	Выручка за 2021 г., тыс.руб.	уд. вес в %	Выручка за 2020 г., тыс.руб.	уд. вес в %
1	Аренда	202 412	64,75%	197 272	65,78%
2	Возмещение операционных расходов/Коммунальные доходы(переменная часть арендной платы)	46 086	14,75%	41 793	13,94%
3	Прочие операционные доходы	8 306	2,66%	6 518	2,17%
4	Возмещение операционных расходов/Эксплуатационные доходы	55 766	17,84%	54 312	18,11%
	Итого	312 570	100	299 896	100

В отчетном периоде предприятие не заключало и не исполняло договоры с организациями, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами, не имело форм государственной помощи и не выполненных на отчетную дату условий предоставления бюджетных средств.

2.20. Расходы по обычным видам деятельности

По строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах, показаны расходы по обычным видам деятельности, отнесенные на оказанные услуги.

Показатель		2021 год	2020 год	Отклонения %
Себестоимость продаж	2120	133 620	135 154	-11,35 %
Коммерческие расходы	2210	0	0	0
Управленческие расходы	2220	39 404	38 308	+2,9 %

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

расход производится в соответствии с требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;

сумма расхода может быть определена;

имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы по обычным видам деятельности, отнесенные на оказанные услуги, по элементам затрат раскрыты в табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе «Затраты на производство» в таблице 6.

Расходы признаются в отчете о прибылях и убытках:

с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов);

путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, когда расходы обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов и когда связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем;

по расходам, признанным в отчетном периоде, когда по ним становится определенным неполучение экономических выгод (доходов) или поступление активов;

независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы;

когда возникают обязательства, не обусловленные признанием соответствующих активов.

В отчете о финансовых результатах за период с 1 января по 31 декабря 2021 года по строке 2120 отражены расходы в сумме 133 620 тыс. руб., что на 1 534 тыс. руб. меньше расходов 2020 года.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в отчете о финансовых результатах в том отчетном периоде, в котором они произведены. Согласно учетной политике на 2021 год распределения общехозяйственных расходов между видами деятельности не производится, при этом общехозяйственные ежемесячно полностью списывались на счета продаж.

Управленческие расходы за 2021 г. составили 39 404 тыс. руб. и отражены по строке 2220 отчета о финансовых результатах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года управленческие расходы увеличились на 1 096 тыс. руб.

Затраты, произведенные предприятием в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, подлежат списанию в порядке, устанавливаемом учетной политикой-равномерно, в течение периода, к которому они относятся.

2.21. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы показаны в отчетности развернуто.

Состав прочих доходов за 2021 г.

	Удельный вес	2020 год (тыс. руб.)	Удельный вес	2020 год (тыс. руб.)
Прочие доходы	100 %	281	100 %	3 462
<i>Курсовые разницы</i>	82,92	233	18,46	639
<i>Прочие доходы</i>	14,23	40	81,54	2 823
<i>Неустойка по хоз. Договору</i>	2,85	9		

Состав прочих расходов за 2021 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

	Удельный вес	2021 год (тыс. руб.)	Удельный вес	2020 год (тыс. руб.)
Прочие расходы	100 %	6 274	100 %	63 309
<i>Расходы на услуги банков</i>	1,8	111	0,2	126
<i>Курсовые разницы</i>	3,3	205	0,54	340
<i>Госпошлина</i>	0,3	24	0,0	1
<i>Комиссия банка (банковская гарантия)</i>	73,23	4 594	8,59	5 437
<i>Благотворительная деятельность</i>	20,73	1 300	1,0	634
<i>Списание дебиторской задолженности</i>	0,24	15	0,5	317
<i>Безвозмездная передача товаров, работ, услуг</i>			0,04	23
<i>НДС не принимаемый к вычету</i>			0,03	21
<i>Амортизация прошлых периодов</i>			87,13	55 163
<i>Прочие расходы</i>	0,4	25	1,97	1 246

2.22. Информация по сегментам

Руководство предприятия рассматривает его деятельность в качестве единого операционного и географического сегментов.

Предприятие в отчетном периоде не имело договоров доверительного управления имуществом и договоров о совместной деятельности.

2.23. Налоги

Налоги исчислялись предприятием на основе финансовых результатов, отраженных в учете, исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

НДС согласно налоговому кодексу рассчитывался от выручки по моменту переходу права собственности на оказанные услуги. НДС отражается со всеми начислениями (с авансов и пр.) а оплата как зачет авансов и вычеты по приобретенным услугам.

Доходы и расходы для расчета налога на прибыль определяются методом начисления согласно положениям Налогового Кодекса.

Просроченная задолженность по платежам в бюджеты всех уровней у предприятия по состоянию на 31.12.2021 года отсутствует.

2.24. Условные факты хозяйственной деятельности, события после отчетной даты

Ввиду наличия в российском хозяйственном и налоговом законодательстве норм, допускающих неоднозначное толкование, а также в связи с тем, что это законодательство претерпевает частые изменения, руководство ООО «Парк Санкт-Петербург» допускает, что оценка тех или иных фактов хозяйственной деятельности в связи с изменением (равно как или иным толкованием) норм законодательства может измениться. В связи с чем, предприятие допускает изменения результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п. 24 Положения по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности (ПБУ 8/01) подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и могут оспорить порядок налогообложения операций, который ранее не оспаривался, что может привести к начислению дополнительных налогов, пеней и штрафов. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2021 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

С начала 2020 года произошли события из-за вспышки коронавируса (COVID-19), и из-за резкого снижения цен на нефть произошли значительные изменения по всему миру, которые негативным образом отразились на мировой экономике. Как следствие данных событий, в марте 2021 года наблюдается падение котировок большинства акций, снижение биржевых индексов и рост курса рубля по отношению к евро и доллару.

В виду неопределенности и продолжительности событий Общество в настоящий момент не может надежно и точно оценить количественное влияние указанных событий на существование его финансово-хозяйственной деятельности. В настоящее время руководство Общества проводит анализ с целью оценки возможного влияния микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

После окончания финансового года, в феврале 2022 года произошли внешнеполитические события, связанные с действиями Российской Федерации по признанию независимости Луганской и Донецкой народных республик и началом специальной военной операции по демилитаризации и денацификации Украины. Следствием указанных событий стали падение финансовых рынков, непрогнозируемые изменения курсов валют, стоимости сырья, введение санкций в отношении Российской Федерации, ряда российских лиц и организаций. Невозможно предвидеть, как данная ситуация будет развиваться в будущем и это создает неопределенность в отношении деятельности российского бизнеса в целом.

Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме.

Руководство Общества считает, что чрезвычайная ситуация не скажется критическим образом на деятельности и финансовых показателях Общества в обозримом будущем. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания бухгалтерской отчетности и влияния дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем, может отличаться от оценки руководства

2.25 Сведения о судебных разбирательствах ООО «Парк Санкт-Петербург»

На дату составления бухгалтерской отчетности судебные разбирательства и претензионные споры, которые могут оказать существенное влияние на финансовые результаты или деятельность Общества, отсутствуют.

2.26. Бенефициарные владельцы

По состоянию на 31 декабря 2021 года единоличным участником Компании является: Компания с ограниченной ответственностью Орео ПСП Холдинг Лимитед (Страна происхождения: Республика Кипр, регистрационный номер HE 375649, дата регистрации: 01.11.17, КИПР, НИКОСИЯ, 1066, ТЕМИСТОКЛИ ДЕРВИ 39, ОФИС/КВ.503) – 100% доли в УК Общества.

Участник «Орео ПСП Холдинг Лимитед», в свою очередь контролируется Фридом Ассет Менеджмент ГП Лимитед (регистрационный номер 61155, страна происхождения: Гернси, дата регистрации: 06.11.2015.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

Бенефициарным владельцем Общества является:

- (1) Адриан Харрис (29.01.1972) – 50% доли в акционерном капитале Фридом Ассет Лимитед;
(2) Сандрин Рейно (Харрис) (18.09.1970) – 50% доли в акционерном капитале Фридом Ассет Лимитед.

2.27. Аффилированные лица

В соответствии с Законом РФ от 22 марта 1991 года №948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» и ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», связанными сторонами по отношению к Компании являются, в частности, следующие компании:

КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРЕО ПСП Холдинг ЛИМИТЕД"	Учредитель с 02.08.2018 – 100%.
Касаткин Денис Геннадьевич	
ООО «Парк Шушары»	
ООО «НЭТ»	Договор по управлению Юридическим лицом с ООО «ФВ Групп»
ООО «ФВ Эксплуатация»	Договор по управлению Юридическим лицом с ООО «ФВ Групп»
ООО «ФВ ГРУПП»	Генеральный директор Касаткин Д.Г.

Задолженность компаний, контролируемых «Орео ПСП Холдинг Лимитед», а также компаний в которых генеральным директором является Касаткин Д.Г.

Тыс. руб.

Наименование компании	Дебиторская задолженность на 31.12.21 года	на	Кредиторская задолженность на 31.12.21 года	на
«ОРЕО ПСП Холдинг Лимитед»	0		0	
ООО «НЭТ»	0		1 148	
ООО «ФВ Эксплуатация»	0		1 573	
ООО «Парк Шушары»	0		42	
ООО «ФВ ГРУПП»	0		0	

Внутригрупповые обороты за 2021 год

Наименование организации	Доходы (тыс. руб.)	Расходы (тыс. руб.)	Доходы в виде % по займам	Расходы в виде % по займам
ООО «Парк Шушары»	0	565	0	0
ООО «НЭТ»	0	6 613	0	0
ООО «ФВ Эксплуатация»	0	13 157	0	0
ООО «ФВ ГРУПП»	25	16 910	0	0

Функция генерального директора Общества возложена на управляющую компанию ООО «ФВ Групп».

Размер вознаграждения управляющей компании за 2021 г составил 16 910 тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

Долгосрочные вознаграждения в пользу основного управленческого персонала в 2021 году не предусмотрены.

2.28. Труд и заработная плата

Расходы на оплату труда за 2021 год составили 330 тыс.руб.

	2021 год	2020 год
	Всего по компании	
	Человек	
списочная численность, всего	5	5

2.29 Забалансовый учет

Данные об объектах учета на забалансовых счетах по состоянию на 31.12.2021г представлены раскрыто в табличной части Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Таблица 8 «Обеспечения и обязательства».

2.30 Прочие долгосрочные обязательства

По состоянию на 31.12.2021г по строке 1450 Баланса «Прочие долгосрочные обязательства» числится авансовый платеж от ЗАО «Торговый дом «Перекресток» за аренду складского комплекса в сумме 151 659 тыс. руб. со сроком погашения апрель 2026г.

2.31 Чистые активы

Чистые активы предприятия по состоянию на 31.12.2021 года являются отрицательными и составляют -58 154 тыс. руб. Руководство Общества признает, что в настоящее время у Общества имеются неопределенность в отношении непрерывности деятельности вследствие наличия в течении более трех лет отрицательных чистых активов в связи с тем, что Общество реализует инвестиционный проект со сроком окупаемости 7 лет, со значительными финансовыми вложениям в основном сформированными за счет заемного капитала, полученного под проценты, что привело к образованию отрицательных чистых активов за 2019, 2020 и 2021г.

При этом ООО «Парк Санкт-Петербург» по сравнению с прошлым периодом имеет положительные тенденции:

- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 92% от общего капитала организации);
- прибыль по основному виду деятельности за 2021 г. составила 139 546 тыс. руб., что на 347 тыс. руб. больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года;
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки ООО "Парк Санкт-Петербург" выросло на 5,9 коп. по сравнению с данными за 2020г 43,1 коп. с рубля выручки;

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

- рост рентабельности продаж (+0,8 процентных пункта от рентабельности 44% за аналогичный период года, предшествующего отчетному);

- положительная динамика изменения собственного капитала организации при том что, активы ООО "Парк Санкт-Петербург" изменились незначительно (на 2,6%);

Общество ведет активную политику по снижению затрат на проценты, понижена ставка по кредитному договору с ПАО «ГАЗПРОМБАНК», проведено частичное досрочное погашение основного долга перед компанией Хармониан, также планируется увеличение добавочного капитала в целях увеличения величины чистых активов до положительного размера.

Согласно прогнозным данным в 2022 величина чистых активов будет положительной.

Также кредиторская задолженность является долгосрочной, срок погашения которой наступит в 2027г, следовательно, в ближайшие отчетные периоды, на деятельность Общества не повлияет.

2.32. Исправление ошибок в бухгалтерском учете.

Ошибкой в бухгалтерском учете признается неправильное отражение фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете.

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна организации на момент отражения (не отражения) таких фактов хозяйственной деятельности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму, отношение которой к общему итогу валюты баланса за отчетный год составляет не менее 5%.

В 2020 году существенных ошибок не выявлено.

2.33 Информация по непрерывности деятельности.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно неспокойной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами, общей геополитической ситуации в стране, а также колебаниями цен на нефть. Это в свою очередь обеспечивает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако, в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране, руководство предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности, чтобы обеспечить непрерывность деятельности Общества. ООО «Парк Санкт-Петербург» планирует продолжать производственно-хозяйственную деятельность в будущем. Оснований для прекращения деятельности нет. Участники Общества и

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Парк Санкт-Петербург» за 2021 г.

руководство осуществляют регулярный контроль за уровнем оборотного капитала, обеспечением денежного потока компании на уровне, достаточном для финансирования намеченных к реализации инвестиционных программ и соблюдения ковенант по привлеченным в отчетном году кредитам и займам.

Генеральный директор

22 апреля 2022 г



Касаткин Д.Г.