

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 2022 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.) 9 чел. (за 2022 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 С 03.02.2023 Тамми Екатерина Игоревна

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.» (ЕКЕ 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 2022 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.

В связи с сокращением финансирования объекты строительства (бизнес-центр 1 и бизнес-центры 2 и 3) были переведены на консервацию 01 сентября 2022 года на срок 12 месяцев.

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 2022 году Общество получало доход от продажи нежилых помещений в многоквартирном жилом комплексе с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи», от деятельности от сдачи в аренду части земельного участка, от выполнения функций технического заказчика.

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.
- ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020

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 ФСБУ 5/2019.

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.

На 2022 год внесены изменения в Учетную политику в связи с изменением законодательства, ФСБУ 6/2020 и ФСБУ 25/2018.

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 2022 г.

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

Курс ЕВРО

31.12.2022 – 75,6553 руб. за 1 EUR

31.12.2021 - 84,0695 руб. за 1 EUR

31.12.2020 – 90,6824 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

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Ликвидационная стоимость ОС, по которым был пересмотрен срок полезного использования, равна 0, так как ее невозможно определить и Общество не ожидает поступлений от их выбытия.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 15 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Начисление амортизации начинается ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

С 2011 года организация проводит переоценку отдельной группы основных средств на конец отчетного года - земельных участков. С 2022 года земельные участки учитываются по переоцененной стоимости.

У Общества по состоянию на 31.12.2022 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. Оценка проводится с периодичностью— 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 2018-2022 гг указана ниже:

Отчетная дата	Стоимость до дооценки, тыс.руб.	Выбытие (продажа), тыс. руб.	Дооценка, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
31.12.2022	1 597 000			1 597 000
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

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».

Пересчет ОС в связи с переходом на ФСБУ 6/2020

При переходе на учет основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020 был применен альтернативный порядок, предусматривающий корректировку балансовой стоимости ОС на 31.12.2021 без пересчета показателей предыдущих периодов.

В связи с началом применения ФСБУ 6/2020 скорректированы сроки полезного использования основных средств. В основном были скорректированы сроки полностью амортизированных объектов основных средств, которые на начало 2022 года остаются на балансе организации и продолжают использоваться. А также списаны с баланса объекты стоимостью менее 100 000 рублей

Основное средство	Стоимость объекта	Срок полезного использования до перехода на ФСБУ 6, мес.	Срок полезного использования после перехода на ФСБУ 6, мес.	Начисленная амортизация до перехода на ФСБУ 6	Сумма амортизации по ФСБУ 6	Корректировка амортизации. Отнесено на нераспределённую прибыль, тыс. руб.
Система видеонаблюдения и контроля доступа	1 168	36	36	252	292	(40)
Ноутбук MSI GL73 Проценко Парк Центр	105	25	44	105	74	31
Железобетонное ограждение ООО	156	40	61	156	123	33
Здание лит. Ю кад. №78:1521:28:170 ООО	1 592	144	198	1 592	1 488	105
Система видеонаблюдения за периметром ООО	1 043	61	62	837	824	14
Система из 2х водомерных узлов ООО	229	60	167	229	211	18
Итого	4 292			3 172	3 011	160

Списано ОС, стоимостью менее 100 тыс. руб., тыс. руб.	Амортизация списанных ОС, тыс. руб.	Отнесено на нераспределённую прибыль, тыс. руб.
3 204	2 487	717

Последствия перехода на ФСБУ 6/2020 описаны в разделе 21 «Прочие сведения».

Арендованные основные средства

У Общества в соответствии с Договором № 20/ЗД-05725 от 30.12.2003 г. с СПб ГКУ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" (ранее 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

У Общества заключен договор аренды офиса с ООО «Сан-Галли Отель» по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Б, условный номер офиса 1, общей площадью 409,9 кв.м

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 в межотчетный период 31.12.2021 в составе основных средств отражены права пользования активами:

Наименование	Стоимость, тыс. руб.
1. Арендованное нежилое помещение 1-Н, расположенного по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Б, условный номер офиса 1, общей площадью 409,9 кв.м	382
2. Земельный участок 78:31:0001521:44 Лиговский пр. дом 60-62, лит.Ю	19 691
3. Земельный участок 78:31:0001521:53 Лиговский пр. дом 60-62, лит.С	4 640

Применение ФСБУ 25/2018 к договорам аренды было осуществлено в упрощенном порядке, предусматривающим отражение ППА и арендных обязательств на 31.12.2021 без пересчета показателей предыдущих периодов.

6. Незавершенное строительство

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

Наименование	На 31.12.2020	Поступило 2021 год	На 31.12.2021	Поступило 2022 год	На 31.12.2022
Бизнес-центр 1					
4. Аренда земельного участка	841	98	939	97	1 036
5. Расчистка стройплощадки	34 099	12	34 111	0	34 111
6. Служба заказчика	30 224		30 224	0	30 224
7. Обмеры и обследования зданий, фасадов	435		435	0	435
8. Историко-культурная экспертиза	876		876	0	876
9. Градостроительный план земельного участка	1 229		1 229	0	1 229
10. Экспертиза проектной документации	626	2 275	2 901	0	2 901
11. Прочие ИРД	263		263	0	263
12. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 025		2 025	0	2 025
13. Разработка и согласование проектной документации, дизайн	102 708	14 023	116 731	9 784	126 515
14. Земляные работы, пробные сваи	8 191		8 191	0	8 191
15. Градсовет	436		436	0	436
16. Проектный консалтинг+координация	6 779	1 328	8 107	337	8 444

17. Мониторинг	1 393	1 085	2 478	819	3 297
18. Геотехническая экспертиза	921		921	0	921
19. Услуги по содержанию стройплощадки	19 158		19 158	0	19 158
20. Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	797		797	0	797
21. Археологические исследования	28		28	0	28
22. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 311		1 311	0	1 311
23. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	1 878	33	1 911	0	1 911
24. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	6 165		6 165	0	6 165
25. Генподрядн. работы	62 550	181 276	243 826	60 883	304 709
26. Строительный контроль	473	506	979	233	1 212
27. Оплата труда	10 133	6 764	16 897	4 775	21 672
28. Подключение к сетям		6 559	6 559	0	6 559
29. Организация ДД		31	31	0	31
30. Земельный налог	14 351	876	15 227	657	15 884
31. Проценты по кредиту	194 897	5 611	200 508	2 967	203 475
ИТОГО	502 789	220 477	723 267	80 552	803 819
Бизнес-центр 2					
1. Аренда земельного участка	580	67	647	67	714
2. Расчистка стройплощадки	23 510		23 510	0	23 510
3. Служба заказчика	20 838		20 838	0	20 838
4. Обмеры и обследования зданий, фасадов	382		382	0	382
5. Историко-культурная экспертиза	280		280	0	280
6. Градостроительный план земельного участка	847		847	0	847
7. Экспертиза проектной документации	432	793	1 225	185	1 410
8. Прочие ИРД	182	21	203	0	203
9. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	1 501		1 501	0	1 501
10. Разработка и согласование проектной документации, дизайн	70 746	6 670	77 416	3 426	80 842
11. Земляные работы, пробные сваи	5 525		5 525	0	5 525
12. Градсовет	301		301	0	301
13. Проектный консалтинг+координация	4 260	1 299	5 559	232	5 791
14. Мониторинг	961		961	507	1 468
15. Геотехническая экспертиза	25		25	0	25
16. Услуги по содержанию стройплощадки	13 209		13 209	0	13 209
17. Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	550		550	0	550
18. Археологические исследования	19		19	0	19
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	904		904	0	904
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	1 295		1 295	0	1 295
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	4 250		4 250	0	4 250
22. Генподрядн. работы	32 175	13 807	45 982	2 673	48 655
23. Строительный контроль	326		326	0	326
24. Оплата труда	6 986	4 664	11 650	3 292	14 942
25. Подключение к сетям		4 522	4 522	0	4 522
26. Организация ДД		19	19	0	19
27. Земельный налог	9 894	604	10 498	453	10 951

28. Проценты по кредиту	134 373	3 869	138 242	2 046	140 288
ИТОГО	334 351	36 336	370 687	12 880	383 567
Бизнес-Центр 3					
1. Аренда земельного участка	975	113	1 088	113	1 201
2. Расчистка стройплощадки	39 540		39 540	0	39 540
3. Служба заказчика	35 046		35 046	0	35 046
4. Обмеры и обследования зданий, фасадов	642		642	0	642
5. Историко-культурная экспертиза	471		471	0	471
6. Градостроительный план земельного участка	1 425		1 425	0	1 425
7. Экспертиза проектной документации	726	1 347	2 073	315	2 388
8. Прочие ИРД	305	36	341	0	341
9. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 348		2 348	0	2 348
10. Разработка и согласование проектной документации	118 954	10 914	129 868	6 392	136 260
11. Земляные работы, пробные сваи	9 498		9 498	0	9 498
12. Градсовет	506		506	0	506
13. Проектный консалтинг+координация	7 165	1 260	8 425	391	8 816
14. Мониторинг	1 616		1 616	862	2 478
15. Геотехническая экспертиза	42		42	0	42
16. Услуги по содержанию стройплощадки	22 215		22 215	0	22 215
17. Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	924		924	0	924
18. Археологические исследования	33		33	0	33
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 521		1 521	0	1 521
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	2 178		2 178	0	2 178
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	7 149		7 149	0	7 149
22. Генподрядн. Работы	54 110	23 001	77 111	27 746	104 857
23. Строительный контроль	549		549	0	549
24. Оплата труда	11 749	7 843	19 592	5 536	25 128
25. Подключение к сетям		7 606	7 606	0	7 606
26. Организация ДД		33	33	0	33
27. Земельный налог	16 641	1 016	17 657	762	18 419
28. Проценты по кредиту	225 991	6 507	232 498	3 440	235 938
ИТОГО	562 319	59 676	621 995	45 557	667 552
Итого по всем объектам незавершенного строительства	1 399 459	X	1 715 948	X	1 854 939

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. В 2022 году были реализованы остатки готовой продукции. Также были приобретены строительные материалы у генподрядчика ООО «ЕКЕ-Инжиниринг».

Наименование	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Запасы	29 510	1 367	42 529
в т.ч.			

готовая продукция		239	40 955
отгруженная готовая продукция	29 370		1 225
строительные материалы			

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2022 год отражены остатки по счетам: 40702810255040016856, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – 0 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 551 тыс. руб.

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

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)

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.

Финансовые вложения в 2022 году отсутствовали.

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.

В 2022 году были продлены договоры займа с ЕКЕ Trans Holding B.V. № б/н от 14.03.2007 и 24082007/1 от 24.08.2007 на срок до 31.12.2025

В 2022 году был получен займ сроком до 31.12.2030 от ЕКЕ Finance о.у. на строительство бизнес-центров по договору от 11.01.2022.

Состав долгосрочных займов на 31.12.2022

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2022	1 351 018	362 399	988 619	EKE TRANS Holding B.V.
	133 833	129 749	4 084	EKE Finance o.y.
31.12.2021	0	0	0	-
31.12.2020	2 068 321	913 184	1 155 136	EKE TRANS Holding B.V.

Распределение процентов

Займодавец	Договор займа	Проценты, включаемые с состав внеоборотного актива, тыс. руб.	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.
EKE TransHolding B.V.	Договор займа от 14.03.07	5 773	1 802
EKE Finance Oy	Construction loan agreement от 11.01.2022	2 680	1 003
	Договор займа от 27.04.2022		2 838
	Договор займа от 30.09.2022		19
Итого:		8 453	5 663

В 2022 году Общество получило займ от ООО «Трансвэй Северо-Запад» по договору займа от 27.04.2022 и 30.09.2022 на срок до 31.12.2023. В декабре 2022 произошла переуступка по указанным договорам займам. На 31.12.2022 займодавец - EKE Finance Oy.

Состав краткосрочных займов на 31.12.2022

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2022	140 308	101 100	39 208	EKE- FINANCE OY
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

По строке 1450 «Прочие обязательства» На 31.12.2022 отражены обязательства по аренде земельных участков и офиса. Прочие обязательства возникли в межотчетный период в результате пересчета показателей при переходе на ФСБУ 25/2018.

Наименование	31.12.2022	31.12.2021
Арендные обязательства	45 754	47 502
ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	45 504	47 020
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	251	482
Проценты по аренде	(21 524)	(22 708)
ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	(21 519)	(22 689)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(5)	(19)
НДС по арендным обязательствам	(42)	(80)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(42)	(80)
Итого по строке 1450 "Прочие обязательства"	24 188	24 714

11. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2022 г. отражена задолженность организации:

1. поставщикам и подрядчикам – 45 549 тыс. руб.
2. по авансам полученным – 100 тыс. руб.
3. задолженность по налогам и сборам 748 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 631 тыс. руб.,
 - налог на имущество – 116 тыс. руб.

4. прочая – 5 тыс. руб.

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 строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства организации в сумме

518 089 тыс. руб. на 31.12.2022

444 577 тыс. руб. на 31.12.2021

210 239 тыс. руб. на 31.12.2020

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	31.12.2022 тыс. руб	31.12.2021 тыс. руб.	31.12.2020 тыс. руб.
Оценочные обязательства и оценочные резервы - всего	2515	2 818	1 376
1. Оценочные обязательства:			
1.1. Резерв по неиспользованным отпускам	2 179	2 525	1 096
1.2. Резерв по годовому аудиту	337	293	280

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 **2022 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 2022 г. выручка составила 13 555 тыс. руб.

В том числе:

292 тыс. руб. – продажа нежилых помещений

185 тыс. руб. – аренда недвижимости

13 078 тыс. руб. – услуги 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 составе показателя «Прочие доходы» за **2022 год** отражена сумма в размере 1 139 314 тыс. руб.,
в т.ч.:

1. Курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме 1 138 632 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) – 971 796 тыс. руб.

- доходы, связанные с продажей валюты – 164 426 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) – 2 410 тыс. руб.

2. Прочие доходы – 682 тыс. руб.

В составе показателя «Прочие доходы» за **2021 год** отражена сумма в размере 318 335 тыс. руб.,
в т.ч.:

1. 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.

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

3. Прочие операционные доходы – 145 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 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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Расходы на электроэнергию	(3 546,32)	(2 839,67)
Земельный налог и налог на имущество	(514)	(537,74)
Амортизация ОС	(1 987,93)	(2 403,43)
Обучение, семинары	(173,00)	(389,18)
Аудиторские услуги	(337,00)	(293)
Аренда земли у КУГИ	(633)	(1 179,95)
Аренда офиса	(191,07)	(192,75)
Расходы на Газ и теплоснабжение	(1 012,57)	(126,99)
Расходы Водоканала	(524,44)	(514,76)
Амортизация НМА	(0)	(0,04)
Оплата труда	(23 182)	(23 289,36)
Консалтинговые услуги	(1 134,15)	(1 309,80)
Представительские расходы	(0)	(103,59)
Техобслуживание	(597,79)	(1 205,49)
Страхование	(338,99)	(308,12)
Услуги связи, почтовые расходы	(0)	(451,95)
Юридические консультации	(306,60)	(2 480,70)
Расходы по строительству	(15,00)	(18,84)
Прочие	(625,92)	(552,58)
Содержание многоквартирного дома	(336,36)	(1 571,21)
Командировочные расходы	(420,81)	(475,86)
кадастровые работы	(50,00)	(12)
Чертежно-копировальные работы, проектный банк	(189,83)	(232,08)
Офисные расходы	(1 613,94)	(1 982,29)
Маркетинговые расходы	(1 343,79)	(2 835,78)
Услуги по переводу, справки, нотариат, гос. пошлины	(17,06)	(7,72)
Экспертиза	(0)	(0)
Компенсационный, вступительный и членские взносы в СРО	(300,00)	(300)
Ремонтные работы	(236,96)	(35,12)
Рекрутинговые услуги	(0)	(5,85)
Охрана	(156,88)	(192,28)
Охрана труда, спецодежда	(211,67)	(586,51)
ИТОГО:	(39 997)	(46 474)

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 2022 год отражены расходы всего на сумму (955 724) тыс. руб.:

- Списания при продаже валюты в сумме (167 539) тыс. руб.
- комиссия банка в сумме (200) тыс. руб.
- курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме (783 571) 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) – (781 592) 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) – (1 979) тыс. руб.
- передача дорожных знаков и разметки - (798) тыс. руб.
- расходы, связанные с приостановкой строительства – (2 816) тыс. руб.
- прочие расходы в сумме (800) тыс. руб.

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.

15. Расчет по налогу на прибыль

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За Декабрь - Январь 2022 г.	За Декабрь - Январь 2021 г.
Наименование показателя		
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	150 341	139 029
Корректируется на:		
Временные разницы:	(368 728)	2 679
Амортизация	9	9
Резерв на аудит	44	13
Дебиторская задолженность		(2 562)
Процентный расход	1 017	
Курсовые разницы	(359 744)	
Резерв по сомнительным долгам	(254)	(139)
Проценты по кредитам и займам	(8 453)	(15 987)
Земельный налог	(1 873)	(2 497)
Неамортизируемое имущество		(338)
Амортизация ОС		629
Аренда	(704)	
Резервы по отпускам	1 228	

Себестоимость		1 225
Постоянные разницы	1 316	405
Курсовые разницы	(	339)
Прочие не принимаемые расходы	1 316	744
Итого налоговая база по налогу на прибыль	(217 070)	119 788
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(30 068)	27 806
Отложенные налоговые активы:	(42 944)	(12 514)
<i>в т.ч. за счет погашения убытка прошлых лет</i>		(11 979)
Отложенные налоговые обязательства	73 275	(3 394)
Постоянные налоговые обязательства	(263)	81
Текущий налог на прибыль		(11 979)

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.:
2022	2 525	28	1 872
2021	2 525	28	2 497
2020	3 253	2 041	1 212

В связи с приостановкой строительства земельный налог по земельным участкам, отведенным под бизнес-центры, в 4-м квартале 2022 года был принят в состав прочих расходов.

У Общества в соответствии с Договором № 20/ЗД-05725 от 30.12.2003 г. с Имуществом Санкт-Петербурга (ранее КУГИ) находятся в аренде земельные участки:

3. 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера Ю, площадь 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44
4. 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 аренде участка 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

С 2022 года в бухгалтерском учете в расход принимается амортизация принятых в аренду земельных участков.

Год	Амортизация ППА	Суммы амортизации в составе управленческих расходов в тыс. руб.:	Суммы амортизации, принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.:
2022	779	633	110

В связи с консервацией строительства амортизация ППА за 4 квартал 2022 года была включена в состав прочих расходов, в сумме (36) тыс. руб.

Оплата труда инженерно-технического персонала в составе затрат на незавершенного строительства. В связи с консервацией строительства заработная плата с октября по декабрь 2022 года отнесена на прочие расходы.

Год	Сумма затрат на оплату труда, включаемая в состав незавершенного строительства, тыс. руб.
2022	13 603
2021	19 271
2020	8 548

17. Пояснения к прочим формам бухгалтерской отчетности

В отчете о движении денежных средств данные за 2022 г. и 2021 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. За 2021 год были внесены исправления по строке 4221 для сопоставимости данных.

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 31.12.2022 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.		
7	ООО «ЕВ-Инвест»	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 31.12.2021 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Переоценка	Сальдо на 31.12.2022 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»
--------------	---------	------------------	--	--	---------------------	------------	--

Компания ЕКЕ Транс Холдинг Б.В. (наименование на английском языке – ЕКЕ Trans Holding B.V.)	1. Договор займа от 14.03.07	Основной долг	(402 705)			40 306	(362 399)
		Проценты	(1 005 356)	(7 574)		100 043	(912 888)
	2. Договор займа № 24082007/1 от 24.08.2007	Проценты	(84 154)			8 423	(75 731)
Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – ЕКЕ- FINANCE OY)	4. Договор займа № 080713 от 08.07.2013	Проценты	(10 019)			1 003	(9 016)
	5. Договор займа № 10112014 от 10.11.2014	Проценты	(3 785)			379	(3 406)
	7. Договор займа № 11082014 от 11.08.2014	Проценты	(4 770)			477	(4 293)
	8. Договор займа № 14052014 от 14.05.2014	Проценты	(8 392)			840	(7 552)
	9. Договор займа № 15042015 от 15.04.2015	Проценты	(4 334)			434	(3 900)
	11. Договор займа № 22042014 от 22.04.2014	Проценты	(2 199)			220	(1 979)
	12. Договор займа № 25092014 от 25.09.2014	Проценты	(6 894)			690	(6 204)
	14. Construction loan agreement от 11.01.2022	Основной долг		(147 383)		17 634	(129 749)
		Проценты		(3 684)		(400)	(4 084)
	Договор займа от 27.04.2022	Задолженность по займу, проценты к получению		(2 838)			(2 838)
		Задолженность по займу, основной долг		(99 600)			(99 600)
	Договор займа от 30.09.2022	Задолженность по займу, проценты к получению		(19)			(19)

		Задолженность по займу, основной долг		(1 500)			(1 500)
ООО «Трансвэй Северо-Запад»	Договор займа от 27.04.2022	Задолженность по займу, проценты к получению		(2 593)	2 593		0
		Задолженность по займу, основной долг		(99 600)	99 600		0
	Договор займа от 30.09.2022	Задолженность по займу, проценты к получению	0	(15)	15		0
		Задолженность по займу, основной долг	0	(1 500)	1 500		0
ООО «Сан-Галли Отель»	Договор 1 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	0	88 617	(6 140)		82 477
	Договор 2 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	0	2 175	(588)		1 587
	Договор аренды от 01.10.2020	текущие платежи	(19)	(39)	58		0
		Арендные обязательства	(402)		192		(210)
		Проценты по аренде	19		(14)		5
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	(561)	(1 681)	2 803		561
	1 SGH от 24.09.2020 (Гостиница)	Задолженность за услуги технического заказчика	(4 484)	(12 589)	20 436		3 363
ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	SG-180901 (шпунт) от 01.09.2018	шпунт	35 252				35 252
	без договора	материалы		(35 246)			(35 246)

	9784GC-21 от 01.02.2021		(38 778)	(207 289)	245 030		(1 037)
	9786GC-21 от 01.02.2021		(30 881)	(36 507)	63 592		(3 796)
Итого			(1 572 462)	(568 865)	429 077	170 049	(1 542 202)

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 2022 год: 2 049 тыс. руб., в том числе 546 тыс. руб. – страховые взносы

- за 2021 год: 2 798 тыс. руб., в том числе 562 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 31.12.2022 – 235 125 тыс. руб.

на 31.12.2021 – 191 944 тыс. руб.

на 31.12.2020 - 199 576 тыс. руб.

Большую часть ОНА составляет 20 % от суммы убытка, полученного Обществом по налоговому учету в сумме 1 149 575 тыс. руб., (в т.ч. убыток присоединенного ООО «Остров Девелопмент» 249 764 тыс. руб.).

21. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022 – 1 826 886 тыс. руб., 31.12.2021 – 1 706 877 тыс. руб., 31.12.2020 – 691 827 тыс. руб.

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.

Оба земельных участка Общества находятся в залоге по Договору ипотеки № 8.2 от 30.06.2021. Общая залоговая стоимость 166 461 тыс. руб.

Изменения в связи с изменениями Учетной политики.

В связи с переходом на ФСБУ 6 и ФСБУ 25 в межотчетный период были сделаны следующие корректировки:

**Корректировка данных отчетного налогового периода
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	3 474 112	24 157	3 498 269
Отложенные налоговые активы	1180	186 994	4 950	191 944
Итого по разделу I	1100	3 661 256	29 108	3 694 906
БАЛАНС	1600	3 764 916	29 108	3 794 024
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	350 443	(445)	349 998
Итого по разделу III	1300	1 707 322	(445)	1 706 877
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	439 738	4 839	444 577
Прочие обязательства	1450	-	24 714	24 714
Итого по разделу IV	1400	439 738	29 553	469 291
БАЛАНС	1700	3 764 916	29 108	3 794 024

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

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

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

22. Непрерывность деятельности.

Несмотря на общую геополитическую напряженность с февраля 2022 года и приостановку строительства Общество продолжает свою деятельность. В настоящее время Общество рассматривает возможность привлечения нового инвестора.

Удачное расположение Объекта, хорошая транспортная доступность, активный интерес потенциальных арендаторов, а также высокая степень готовности бизнес-центра 1 делают объект привлекательным для инвесторов.

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор
ООО «Парк Центр»

Хитров А.Б.

07 февраля 2023г.