

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 2023 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 2022 г.) 4 чел. (за 2023 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	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 2023 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. 01 сентября 2023 года консервация объектов капитального строительства продлена на 12 месяцев.

В 2023 году Общество получало доход от предоставления в аренду части земельного участка и 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.

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 2023 г.

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

Курс ЕВРО

31.12.2023 - 99,1919 руб. за 1 EUR

31.12.2022 – 75,6553 руб. за 1 EUR

31.12.2021 - 84,0695 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

В 2023 году с бухгалтерского учета были списаны НМА с полностью погашенной стоимостью, в связи с приращением их использования и моральным износом:

- сайт – первоначальная стоимость - 1 129 тыс. руб. - СПИ 42 месяца
- Фильм – первоначальная стоимость 480 тыс. руб. – СПИ 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 31.12.2023 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 2019-2023 гг указана ниже:

Отчетная дата	Стоимость до дооценки, тыс.руб.	Выбытие (продажа), тыс. руб.	Дооценка, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
31.12.2023	1 597 000			1 597 000
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

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 нераспределенную прибыль, тыс. руб.
Система видеонаблюдения и контроля доступа	1 168	36	36	252	292	
Ноутбук MSI GL73 Проценко Парк Центр	105	25	44	105	74	
Железобетонное ограждение_ООО	156	40	61	156	123	
Здание лит. Ю кад. №78:1521:28:170_ООО	1 592	144	198	1 592	1 488	
Система видеонаблюдения за периметром_ООО	1 043	61	62	837	824	
Система из 2х водомерных узлов_ООО	229	60	167	229	211	
Итого	4 292			3 172	3 011	

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

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

В 2023 году были пересмотрены сроки полезного использования основных средств:

Сроки полезного использования ОС после пересмотра СПИ:

Здание лит. Ю кад. №78:1521:28:170 – 257 мес.

Железобетонное ограждение_ООО – 120 мес.

Система из 2х водомерных узлов_ООО – 226 мес.

Система видеонаблюдения за периметром_ООО – 121 мес.

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. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м

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

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.

В 2023 году был пересмотрен срок ППА Арендованное нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м. Новый срок ППА установлен до 31.12.2027

Наименование	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2023	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2022	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2021
1. Арендованное нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м	637	191	382
2. Земельный участок 78:31:0001521:44 Лиговский пр. дом 60-62, лит.Ю	17 685	19 057	19 691
3. Земельный участок 78:31:0001521:53 Лиговский пр. дом 60-62, лит.С	4 171	4 494	4 640

Для расчета дисконтированной стоимости арендованного имущества Общество применило ставку дисконтирования 5%, равной фактической ставке по аналогичным обязательствам Общества.

6. Незавершенное строительство

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

Наименование	На 31.12.2021	Поступило 2022 год	На 31.12.2022	Поступило 2023 год	На 31.12.2023
Бизнес-центр 1					
1. Аренда земельного участка	939	97	1 036	(2)	1 034

2.	Расчистка стройплощадки	34 111	0	34 111		34 111
3.	Служба заказчика	30 224	0	30 224		30 224
4.	Обмеры и обследования зданий, фасадов	435	0	435		435
5.	Историко-культурная экспертиза	876	0	876		876
6.	Градостроительный план земельного участка	1 229	0	1 229		1 229
7.	Экспертиза проектной документации	2 901	0	2 901	660	3 561
8.	Прочие ИРД	263	0	263		263
9.	Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 025	0	2 025		2 025
10.	Разработка и согласование проектной документации, дизайн	116 731	9 784	126 515		126 515
11.	Земляные работы, пробные сваи	8 191	0	8 191		8 191
12.	Градсовет	436	0	436		436
13.	Проектный консалтинг+координация	8 107	337	8 444		8 444
14.	Мониторинг	2 478	819	3 297	52	3 349
15.	Геотехническая экспертиза	921	0	921		921
16.	Услуги по содержанию стройплощадки	19 158	0	19 158		19 158
17.	Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	797	0	797		797
18.	Археологические исследования	28	0	28		28
19.	Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 311	0	1 311		1 311
20.	Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	1 911	0	1 911		1 911
21.	Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	6 165	0	6 165		6 165
22.	Генподрядн. работы	243 826	60 883	304 709		304 709
23.	Строительный контроль	979	233	1 212		1 212
24.	Оплата труда	16 897	4 775	21 672		21 672
25.	Подключение к сетям	6 559	0	6 559		6 559
26.	Организация ДД	31	0	31		31
27.	Земельный налог	15 227	657	15 884		15 884
28.	Проценты по кредиту	200 508	2 967	203 475		203 475
ИТОГО		723 267	80 552	803 819		804 529
Бизнес-центр 2						
1.	Аренда земельного участка	647	67	714	(2)	712
2.	Расчистка стройплощадки	23 510	0	23 510		23 510
3.	Служба заказчика	20 838	0	20 838		20 838
4.	Обмеры и обследования зданий, фасадов	382	0	382		382
5.	Историко-культурная экспертиза	280	0	280		280
6.	Градостроительный план земельного участка	847	0	847		847
7.	Экспертиза проектной документации	1 225	185	1 410		1 410
8.	Прочие ИРД	203	0	203		203
9.	Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	1 501	0	1 501		1 501
10.	Разработка и согласование проектной документации, дизайн	77 416	3 426	80 842		80 842
11.	Земляные работы, пробные сваи	5 525	0	5 525		5 525
12.	Градсовет	301	0	301		301
13.	Проектный консалтинг+координация	5 559	232	5 791		5 791
14.	Мониторинг	961	507	1 468	6	1 474
15.	Геотехническая экспертиза	25	0	25		25

16. Услуги по содержанию стройплощадки	13 209	0	13 209		13 209
17. Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	550	0	550		550
18. Археологические исследования	19	0	19		19
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	904	0	904		904
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	1 295	0	1 295		1 295
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	4 250	0	4 250		4 250
22. Генподрядн. работы	45 982	2 673	48 655		48 655
23. Строительный контроль	326	0	326		326
24. Оплата труда	11 650	3 292	14 942		14 942
25. Подключение к сетям	4 522	0	4 522		4 522
26. Организация ДД	19	0	19		19
27. Земельный налог	10 498	453	10 951		10 951
28. Проценты по кредиту	138 242	2 046	140 288		140 288
ИТОГО	370 687	12 880	383 567		383 572
Бизнес-Центр 3					
1. Аренда земельного участка	1 088	113	1 201	(3)	1 198
2. Расчистка стройплощадки	39 540	0	39 540		39 540
3. Служба заказчика	35 046	0	35 046		35 046
4. Обмеры и обследования зданий, фасадов	642	0	642		642
5. Историко-культурная экспертиза	471	0	471		471
6. Градостроительный план земельного участка	1 425	0	1 425		1 425
7. Экспертиза проектной документации	2 073	315	2 388		2 388
8. Прочие ИРД	341	0	341		341
9. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 348	0	2 348		2 348
10. Разработка и согласование проектной документации	129 868	6 392	136 260		136 260
11. Земляные работы, пробные сваи	9 498	0	9 498		9 498
12. Градсовет	506	0	506		506
13. Проектный консалтинг+координация	8 425	391	8 816		8 816
14. Мониторинг	1 616	862	2 478	10	2 488
15. Геотехническая экспертиза	42	0	42		42
16. Услуги по содержанию стройплощадки	22 215	0	22 215		22 215
17. Прочие подготовит. работы, необх. для послед. разработки ПД	924	0	924		924
18. Археологические исследования	33	0	33		33
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 521	0	1 521		1 521
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	2 178	0	2 178		2 178
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	7 149	0	7 149		7 149
22. Генподрядн. Работы	77 111	27 746	104 857		104 857
23. Строительный контроль	549	0	549		549
24. Оплата труда	19 592	5 536	25 128		25 128
25. Подключение к сетям	7 606	0	7 606		7 606
26. Организация ДД	33	0	33		33
27. Земельный налог	17 657	762	18 419		18 419
28. Проценты по кредиту	232 498	3 440	235 938		235 938
ИТОГО	621 995	45 557	667 552		667 559

Итого по всем объектам незавершенного строительства	1 715 948	X	1 854 939	X	1 855 660
---	-----------	---	-----------	---	-----------

Степень завершенности строительства бизнес-центра 1 – 60%, бизнес-центров 2 и 3 – 10%

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 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Запасы	29 488	29 510	1 367
в т.ч.			
готовая продукция			239
отгруженная готовая продукция	29 370	29 370	
строительные материалы			

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 2023 год отражены остатки по счетам:

40702810255040016856, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК – 0 тыс. руб.

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 130 тыс. руб.

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

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.

8. Дебиторская задолженность

1. Свыше 50% Дебиторской задолженности составляет долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 134 525 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 2022 в составе Дебиторской задолженности числился 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. В 2023 году обеспечительный платеж был переведен в состав краткосрочной дебиторской задолженности.

9. Займы и кредиты

Сумма по полученным кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008). Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п. 7 ПБУ 15/2008).

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

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

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

В 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.

В 2023 году произошло прощение долга по договорам займа

Займодавец ЕКЕ-FINANCE о.у.:

080713 от 08.07.2013 на сумму начисленных ранее процентов 119 172,44 евро

10112014 от 10.11.2014 на сумму начисленных ранее процентов 45 026,08 евро

11082014 от 11.08.2014 на сумму начисленных ранее процентов 56 742,49 евро

14052014 от 14.05.2014 на сумму начисленных ранее процентов 99 822,87 евро

15042015 от 15.04.2015 на сумму начисленных ранее процентов 51 555,57 евро

22042014 от 22.04.2014 на сумму начисленных ранее процентов 26 159 евро

25092014 от 25.09.2014 на сумму начисленных ранее процентов 82 000,75 евро

Займодавец EKE TRANS Holding B.V.:

24082007/1 от 24.08.2007 на сумму начисленных ранее процентов 1001 000,00 евро

Состав долгосрочных займов

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2023	1 682 724	475 143	1 207 581	EKE TRANS Holding B.V.
	181 423	170 114	11 309	EKE Finance o.y.
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	-

В 2022 году Общество получило займ от ООО «Трансвэй Северо-Запад» по договорам займа от 27.04.2022 и от 30.09.2022 на срок до 31.12.2023. В декабре 2022 произошла переуступка по указанным договорам займам. На отчетную дату займодавец - EKE Finance Oy. Указанные договоры займа были продлены на срок до 31.12.2024.

Состав краткосрочных займов

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2023	109 012	101 100	7 912	EKE- FINANCE OY
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.

Распределение процентов

В 2023 году проценты по договорам займа не включались в состав внеоборотного актива в связи с консервацией строительства.

Займодавец	Договор займа	Проценты, включаемые с состав внеоборотного актива, тыс. руб.	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.
		За 2022 год		За 2023 год
EKE TransHolding B.V.	Договор займа от 14.03.07	5 773	1 802	9 997
EKE Finance Oy	Construction loan agreement от 11.01.2022	2 680	1 003	5 567

	Договор займа от 27.04.2022		2 838	4980
	Договор займа от 30.09.2022		19	75
Итого:		8 453	5 663	20 619

По строкам 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2023 отражены долгосрочные обязательства по аренде земельных участков и офиса. По строке 1550 «Прочие обязательства» на 31.12.2023 отражены краткосрочные обязательства по аренде земельных участков и офиса.

Прочие обязательства возникли в межотчетный период в результате пересчета показателей при переходе на ФСБУ 25/2018.

Наименование	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Арендные обязательства	43 207	45 754	47 502
ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	42 282	45 504	47 020
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	925	251	482
Проценты по аренде	(19 645)	(21 524)	(22 708)
ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	(19 574)	(21 519)	(22 689)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(70)	(5)	(19)
НДС по арендным обязательствам	(154)	(42)	(80)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(154)	(42)	(80)
Итого "Прочие обязательства"	23 408	24 188	24 714
Итого по строке 1450 "Прочие обязательства"	22 884	23 408	24 188
Итого по строке 1550 "Прочие обязательства"	524	780	525

Прочая информация о займах:

Договор займа от 14.03.2007 заключен с EKE TRANS Holding B.V. на сумму 30 000 000,00 евро, задолженность на 31.12.2023 - 4 790 138,00 евро. Всего по договору получено 23 640 000,00 евро, погашено 18 849 862,00 евро.

Договор строительного займа (Construction loan agreement) от 11.01.2022 заключен с EKE-FINANCE OY на сумму не превышающей 15 000 000,00 евро, задолженность на 31.12.2023 - 1 715 000,00 евро

Договор займа от 27.04.2022 заключен с EKE- FINANCE OY на сумму 100 000 000,00 руб., задолженность на 31.12.2023 - 99 600 000,00 руб.

Договор займа от 30.09.2022 заключен с EKE- FINANCE OY на сумму 1 500 000,00 руб., задолженность на 31.12.2023 – 1 500 000,00 руб.

10. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на **31.12.2023** г. отражена задолженность организации:

1. Поставщикам и подрядчикам – 27 601 тыс. руб.
2. По авансам полученным – 0 тыс. руб.
3. Задолженность по налогам и сборам: 748 тыс. руб.
 - Земельный налог 631 тыс. руб.
 - Налог на имущество 113 тыс. руб.
 - НДС 3 тыс. руб.

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 строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства организации в сумме
 445 963 тыс. руб. на 31.12.2023
 518 089 тыс. руб. на 31.12.2022
 444 577 тыс. руб. на 31.12.2021

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

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

11. Оценочные обязательства и оценочные резервы

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

Наименование показателя	31.12.2023 тыс. руб.	31.12.2022 тыс. руб.	31.12.2021 тыс. руб.
Оценочные обязательства и оценочные резервы - всего	1 238	2515	2 818
1. Оценочные обязательства:			
1.1. Резерв по неиспользованным отпускам	969	2 179	2 525
1.2. Резерв по годовому аудиту	269	337	293

12. Доходы организации

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

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

По строке 2110 «Выручка» за **2023 год** отражена предоставления в аренду части земельных участков и от оказания услуг технического заказчика.

В 2023 г. выручка составила 11 769 тыс. руб.

в том числе:

539 тыс. руб. – аренда недвижимости.

11 231 тыс. руб. – услуги 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 составе показателя «Прочие доходы» за **2023** год отражена сумма в размере 331 147 тыс. руб., в т.ч.:

1. Курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме 175 146 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) – 175 051 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) – 95 тыс. руб.

2. Продажа основных средств – 510 тыс. руб.
3. Прощение долга по договорам займа – 147 604 тыс. руб.
4. Оценочные обязательства по оплате труда – 1 151 тыс. руб.
5. Резервы по сомнительным долгам – 50 тыс. руб.
6. Списание кредиторской задолженности – 6 510 тыс. руб.
7. Прочие операционные доходы – 176 тыс. руб.

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.

13. Расходы организации

- Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг, которые классифицируются на прямые и косвенные.
- К прямым расходам относятся: амортизация передаваемого в аренду имущества

- Все остальные расходы (коммерческие расходы, общехозяйственные расходы), осуществленные в текущем месяце, признаются косвенными расходами.
- Используется метод Директ-костинг: косвенные расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 полностью списываются непосредственно 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 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Расходы на электроэнергию	(734)	(3 546,32)
Земельный налог и налог на имущество	(495)	(514)
Амортизация ОС	(1 732)	(1 987,93)
Обучение, семинары	(55)	(173)
Аудиторские услуги	(270)	(337)
Аренда земли у КУГИ	(612)	(633)
Аренда офиса	(175)	(191,07)
Расходы на Газ и теплоснабжение	(931)	(1 012,57)
Расходы Водоканала	(930)	(524,44)
Оплата труда	(15 482)	(23 182)
Консалтинговые услуги	(89)	(1 134,15)
Представительские расходы	(58)	(-)
Техобслуживание	(400)	(597,79)
Страхование	(257)	(338,99)
Услуги связи, почтовые расходы	(317)	(-)
Юридические консультации	(386)	(306,6)
Расходы по строительству	(-)	(15)
Прочие	(-)	(625,92)
Коммунальные расходы	(333)	(336,36)
Командировочные расходы	(-)	(420,81)
кадастровые работы	(-)	(50)
Чертежно-копировальные работы, проектный банк	(150)	(189,83)
Офисные расходы	(1 365)	(1 613,94)
Маркетинговые расходы	(32)	(1 343,79)
Услуги по переводу, справки, нотариат, гос. пошлины	(-)	(17,06)
Экспертиза, заключения	(30)	(-)
Компенсационный, вступительный и членские взносы в СРО	(285)	(300)

Ремонтные работы	(661)	(236,96)
Охрана	(150)	(156,88)
Охрана труда, спецодежда	(-)	(211,67)
Транспортные расходы	(95)	
ИТОГО:	(26 023)	(39 997)

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 2023 год отражены расходы всего на сумму (673 421) тыс. руб.:

- Списания при продаже валюты в сумме (11 938) тыс. руб.
- комиссия банка в сумме (119) тыс. руб.
- курсовые разницы при переоценке активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте и в условных единицах в сумме (145 835) тыс. рублей, в т.ч.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте (абз. 2 п. 22 ПБУ 3/2006) – (145 534) тыс. руб.
 - величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях (абз. 3 п. 22 ПБУ 3/2006) – (301) тыс. руб.
- себестоимость реализованного основного средства (634) тыс. руб.
- прочие расходы (государственные пошлины, добровольное страхование, пени по хоздоговорам и налогам и пр.) в сумме (1 714) тыс. руб.

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за 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.

14. Расчет по налогу на прибыль

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За Декабрь - Январь 2023 г.	За Декабрь - Январь 2022 г.
Наименование показателя		
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(378 254)	150 341
Корректируется на:		
Временные разницы:	465 218	(368 728)
Амортизация	39	9

Резерв на аудит	(67)	44
Процентный расход	1 107	1 017
Курсовые разницы	467 471	(359 744)
Резерв по сомнительным долгам	(51)	(254)
Проценты по кредитам и займам	()	(8 453)
Земельный налог	()	(1 873)
Аренда	(661)	(704)
Резервы по отпускам	()	1 228
Прочий доход	(2 621)	
Постоянные разницы	(143 351)	1 316
Курсовые разницы		
Прочие не принимаемые расходы	4 253	1 316
Прощение долга	(147 604)	
Убытки	214	
Итого налоговая база по налогу на прибыль	(56 173)	(217 070)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	(75 651)	(30 068)
Отложенные налоговые активы	31 819	(42 944)
Отложенные налоговые обязательства	72 502	73 275
Постоянный налоговый расход (доход)	(28 670)	(263)

15. Информация по распределяемым расходам в бухгалтерском учете и отчетности

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

В 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.:
2023	2 525	28	0
2022	2 525	28	1 872
2021	2 525	28	2 497

В связи с приостановкой строительства земельный налог по земельным участкам, отведенным под бизнес-центры, в 4-м квартале 2022 года и за 2023 год 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

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.:
2023	756	612	0
2022	779	633	110

В связи с консервацией строительства амортизация ППА, относящаяся к строительству, за 4 квартал 2022 года была включена в состав прочих расходов, в сумме (36) тыс. руб., за 2023 год амортизация ППА, относящаяся к строительству, была отнесена в состав прочих расходов в сумме (114) 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 и за 2023 год отнесена на прочие расходы.

Год	Сумма затрат на оплату труда, включаемая в состав незавершенного строительства, тыс. руб.
2023	0
2022	13 603
2021	19 271

16. Пояснения к прочим формам бухгалтерской отчетности

В отчете о движении денежных средств данные за 2023 г. и 2022 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.

17. Аффилированные лица

В соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 №948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», аффилированными лицами ООО «Парк Центр» по состоянию на 31.12.2022 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.		
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 31.12.2022 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Переоценка	Сальдо на 31.12.2023 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»
Компания ЕКЕ Транс Холдинг Б.В. (наименование на английском языке – EKE Trans Holding B.V.)	1. Договор займа от 14.03.07	Основной долг	(362 399)			(112 744)	(475 143)
		Проценты	(912 888)	(9 997)		(284 696)	(1 207 581)
	2. Договор займа № 24082007/1 от 24.08.2007	Проценты	(75 731)		107 958	(32 227)	
Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	4. Договор займа № 080713 от 08.07.2013	Проценты	(9 016)		13 015	(3 999)	
	5. Договор займа № 10112014 от 10.11.2014	Проценты	(3 406)		4 917	(1 511)	
	7. Договор займа № 11082014 от 11.08.2014	Проценты	(4 293)		6 197	(1 904)	
	8. Договор займа № 14052014 от 14.05.2014	Проценты	(7 552)		10 902	(3 350)	
	9. Договор займа № 15042015 от 15.04.2015	Проценты	(3 900)		5 630	(1 730)	
	11. Договор займа № 22042014 от 22.04.2014	Проценты	(1 979)		2 857	(878)	
	12. Договор займа № 25092014 от 25.09.2014	Проценты	(6 204)		8 955	(2 751)	
	14. Construction loan agreement от 11.01.2022	Основной долг	(129 749)			(40 365)	(170 114)
		Проценты	(4 084)	(5 567)		(1 658)	(11 309)
	Договор займа от 27.04.2022	Задолженность по займу, проценты к получению	(2 838)	(4 980)			(7 818)
		Задолженность по займу, основной долг	(99 600)				(99 600)
	Договор займа от 30.09.2022	Задолженность по займу, проценты к получению	(19)	(75)			(94)
		Задолженность по займу, основной долг	(1 500)				(1 500)
ООО «Сан-Галли Отель»	Договор 1 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	82 477		(35 775)		46 702
	Договор 2 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	1 587	956	(2 087)		456
	Договор аренды от 01.10.2020	текущие платежи	0				0
		Арендные обязательства	(210)	(755)	193		(771)
		Проценты по аренде	5	134	(69)		70
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	561	2 242	(2 242)		561

	1 SGH от 24.09.2020 (Гостиница)	Задолженность за услуги технического заказчика	3 363	11 235	(13 452)		1 146
ООО "ЕКЕ- Инжиниринг"	SG-180901 (шпунт) от 01.09.2018	шпунт	35 252				35 252
	без договора	материалы	(35 246)	(119)	11 515		(23 850)
	9784GC-21 от 01.02.2021		(1 037)	(2 526)	3 109		(454)
	9786GC-21 от 01.02.2021		(3 791)	(4 099)	6 937		(953)
	Компенсация расходов		(2 075)				(2 075)
Итого			(1 544 272)	(13 551)	128 560	(487 813)	(1 917 075)

Бенефициары

Конечным бенефициаром является гражданин Финляндской Республики, Карл Михаэль Себастиан Саурен (Carl Michael Sebastian Sauren), доля - 28% акций «ЕКЕ-Финанс Ою» АО (ЕКЕ-Finance Oy), член Правления.

«ЕКЕ-Финанс Ою» владеет 100% капитала единственного участника ООО «Парк Центр» - «ЕКЕ Транс Холдинг Б.В.».

18. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

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

- за 2023 год: 2 583 тыс. руб., в том числе 602 тыс. руб. – страховые взносы
- за 2022 год: 2 461 тыс. руб., в том числе 546 тыс. руб. – страховые взносы

19. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

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

на 31.12.2023 – 267 320 тыс. руб.

на 31.12.2022 – 235 125 тыс. руб.

на 31.12.2021 – 191 944 тыс. руб.

Большую часть ОНА составляет 20 % от суммы убытка, полученного Обществом по налоговому учету в сумме 1 205 747 тыс. руб., (в т.ч. убыток присоединенного ООО «Остров Девелопмент» 249 764 тыс. руб.).

20. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2023 - 1 552 954 тыс. руб., 31.12.2022 – 1 826 886 тыс. руб., 31.12.2021 – 1 706 877 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 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 2021/2022 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

21. 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.

Мы не имеем возможности оценить какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества

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»

06 марта 2024г.




Хитров А.Б.