

ООО «ЛР ПРОПЕРТИЗ»

ОГРН 5067847028486 ИНН 7801408450 КПП 780101001 ОКПО 94624043
199004, г. Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 4, лит. А, пом. 1-Н, офис 2393
+7 (812) 334 76 45 тел/факс +7 (812) 334 76 69

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. Сведения об организации

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «ЛР Пропертиз» (далее – Организация)
- 1.2. Юридический адрес: 199004, Санкт-Петербург, Биржевой пер., д 4, лит. А, пом. 1-Н, офис 2393
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: 199004, Санкт-Петербург, Биржевой пер., д 4, лит. А, пом. 1-Н, офис 2393
- 1.4. Дата государственной регистрации: 23.05.2006
- 1.5. Уставный капитал Организации составляет 100 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.7. Организация не относится к субъектам малого предпринимательства.
- 1.8. Организация подлежит обязательному аудиту, т.к. подпадает под критерии, установленные Федеральным законом от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»
- 1.9. Учредители: шведская компания Частное акционерное общество «Нордик энд Руссия Ст П АБ» (Nordic & Russia St P AB) – размер вклада в уставный капитал составляет 100% в лице члена правления Кент Горан Бёшен и заместителя члена правления Пер Андерс Аке Йоханссон.
- 1.10. При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении бухгалтерской отчетности, Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.
- 1.11. Исполнительный орган общества - управляющая компания ООО «ЛР Менеджмент», действующая на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 01.02.2011 в лице генерального директора ООО «ЛР Менеджмент» Смирновой Ларисы Витальевны.

2. Основные элементы учетной политики предприятия

2.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

- 2.1.1. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1
- 2.1.2. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом
- 2.1.3. Малоценные объекты основных средств со сроком полезного использования более 12 месяцев, но стоимостью, на дату принятия к бухгалтерскому учету, не более 40 000 руб., списываются на расходы по мере их отпуска в эксплуатацию
- 2.1.4. Ежегодная переоценка основных средств не проводится
- 2.1.5. При списании оценка материалов производится по способу ФИФО
- 2.1.6. Фактическая себестоимость реализуемых товаров определяется по методу ФИФО
- 2.1.7. Предприятие создаёт резервы по сомнительным долгам только в случае, если таковые долги имеются
- 2.1.8. Коммерческие и управленческие расходы учитываются на счете 26 с последующим списанием на счет 90.08.1

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

- 2.2.1. Фирма определяет налоговую базу по НДС по мере реализации товаров (работ, услуг) в соответствии со ст. 167 НК РФ
- 2.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль фирма использует метод начисления
- 2.2.3. В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод ФИФО
- 2.2.4. В целях определения себестоимости покупных товаров для уменьшения доходов от реализации применяется метод ФИФО
- 2.2.5. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002г. № 1
- 2.2.6. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом
- 2.2.7. Фирма формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники
- 2.2.8. Фирма применяет амортизационную премию в размере 10%.

3. Финансово-хозяйственная деятельность фирмы

3.1. Характеристика деятельности предприятия за отчетный год

3.1.1. Основным видом деятельности организации являлась сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Выручка от реализации за год с разбивкой по видам деятельности:

Вид деятельности	Выручка без учета НДС, тыс. руб.	Процент от общей выручки
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)	511 618	100 %
Прочие виды деятельности	0	0 %
ИТОГО	511 618	100 %

3.1.2. Себестоимость продаж в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляет:

Себестоимость продаж	Сумма, тыс. руб. 2020 год	Сумма, тыс. руб. 2019 год
Амортизация здания гостиничного комплекса "СОКОС ОТЕЛЬ"	59 929	59 929
Амортизация машин и оборудования	191	
ИТОГО	60 120	59 929

3.1.3. Управленческие расходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют:

Расходы по элементам	Сумма, тыс. руб. 2020 год	Сумма, тыс. руб. 2019 год
Материальные	0	0
На оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	66	66
Прочие	118 040	135 925
ИТОГО	118 106	135 991

3.1.4. Прочие доходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют:

Виды доходов	Сумма, тыс. руб. 2020 год	Сумма, тыс. руб. 2019 год
Курсовые разницы	681 947	334 969
Отклонения курса продажи/покупки ин.валюты от офиц. курса	66	516
Прочие доходы	0	0
ИТОГО	682 013	335 485

3.1.5. Прочие расходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют:

Виды расходов	Сумма, тыс. руб. 2020 год	Сумма, тыс. руб. 2019 год
Курсовые разницы	784 974	236 472
Услуги банка	7 519	62
Отклонения курса продажи/покупки ин.валюты от офиц. курса	603	1 227
Прочие	132	141
ИТОГО	793 228	237 902

3.2. Характеристика отдельных статей бухгалтерского баланса

3.2.1. Состав основных средств на конец отчетного периода по сравнению с данными на начало отчетного периода составляют, в тыс.руб.:

Группа учета ОС	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимост ь	Аморти -зация (износ)	Остаточ- ная стоимост ь	Увеличени е стоимости	Начисление амортизаци и (износа)	Стоимост ь	Аморти -зация (износ)	Остаточ- ная стоимост ь
Здания	1 787 642	707 420	1 080 222		59 995	1 787 642	767 415	1 020 227
Машины и оборудовани е (кроме офисного)				3 282	191	3282	191	3 091
Земельные участки	33 668		33 668			33 668		33 668
Итого	1 821 310	707 420	1 113 890	3 282	60 186	1 824 592	767 606	1 056 986

Капитальные затраты связанные с созданием основных средств	На начало периода	Увеличение стоимости за период	На конец периода
Система автоматической пожарной сигнализации	0	14 893	14 893

Из них переданными в аренду основными средствами являются основные средств из групп Здания и Земельные участки.

3.2.2. Сумма дебиторской задолженности на конец отчетного периода по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют:

Виды дебиторской задолженности	Сумма, тыс. руб., на конец периода	Сумма, тыс. руб., на начало периода
Авансы выданные	960	6 364
Задолженность покупателей	310 410	0
Расчеты по причитающимся процентным доходам	11 022	1 056
Расчеты с бюджетом по налогам	0	0
Прочие	1	0
ИТОГО	322 393	7 420

Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

3.2.3. Сумма кредиторской задолженности на конец отчетного периода по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют:

Виды кредиторской задолженности	Сумма, тыс. руб., на конец периода	Сумма, тыс. руб., на начало периода
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	56 563	2 298
Авансы, полученные от покупателей	0	45 523
Расчеты с бюджетом по налогам	30 654	37 223
НДС по авансам полученным	0	-7 587
Прочие	0	0
ИТОГО	87 217	77 458

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

4. Информация о взаимозависимых лицах, связанных сторонах

Наименование	ООО «ЛР Менеджмент»
Местонахождение	СПб, Биржевой пер., д. 4, лит.А, п. 1-Н, оф. 2393
Основание	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью
Дата наступл. основания	01.01.2007

Наименование	Частное акционерное общество «Нордик энд Руссия Ст П АБ» (Nordic & Russia St P AB)
Местонахождение	Sveavagen 52, 6TR, 111 34, Stockholm, Швеция
Основание	Учредитель *
Дата наступл. основания	23.05.2006

Наименование	ООО «Кристи»
Местонахождение	183052, Россия, Мурманск, Кольский пр., 134
Основание	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество с ограниченной ответственностью
Дата наступл. основания	11.08.2017

Наименование	ООО «СУРА-ПРОЕКТ»
Местонахождение	440000, г. Пенза, улица Плеханова, д. 19
Основание	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО
Дата наступл. основания	21.03.2018

Наименование	ЗАО «Тута Строй»
Местонахождение	236006, г. Калининград, Ленинский пр-т, 30
Основание	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит ООО
Дата наступл. основания	01.02.2011

Конечный собственник капитала (бенефициар)	Линдеборг Карл Томас Вильгельм (Lindeborg Carl Thomas Wilhelm)
Гражданство	Швеция
Вид владения	Косвенное
Доля участия в капитале	100%

Объемы сделок с взаимозависимыми лицами за отчетный период

Организация	Суммы (без НДС), тыс. руб.	
ООО «ЛР Менеджмент»	Расходы - услуги единоличного исполнительного органа	73 402
ООО "СУРА-ПРОЕКТ"	Доходы - проценты по займу	15 382
ООО "Кристи"	Перечисление денежных средств - предоставление займа	31 934

5. Учет кредитов и займов, прочих внеоборотных активов

На конец отчетного периода имеются следующие кредиты и займы:

- Договор № 3460 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.07.2017 с компанией ПАО Сбербанк. Валюта договора евро, кредит долгосрочный. Срок погашения по договору не позднее 05.07.2027. Общая сумма кредита по договору составляет 19 821 750 евро. На конец отчетного периода задолженность по займу составляет 17 611 624,84 евро, по процентам – 4 619,44 евро. Проценты по займу включаются в состав прочих расходов. Обеспечением по данному кредитному договору является залог всех Зданий и Земельные участки по Договору ипотеки № 3460/И1 от 06.07.2017 и залог 100% доли в уставном капитале по Договору залога № 3460/Д1 от 06.07.2017. Обязательства общества перед ПАО Сбербанк обеспечены компаниями-поручителями ООО «Кристи» и ЗАО «Тута Строй» в полной сумме.

Вид задолженности	Сумма, евро	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочная задолженность по кредитному договору (стр.1410 бух.баланса)	16 909 934,93	1 533 433
Краткосрочная задолженность по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	701 689,91	63 631
Краткосрочная задолженность по процентам по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	4 619,44	419

- Договор займа № 01/2017 от 11.08.2017 с ООО «Кристи» (заемщик). Валюта договора евро, заем долгосрочный, беспроцентный. Дата возврата суммы займа и процентов в период с 06.01.2028 по 31.01.2028. Общая сумма займа по договору составляет 3 397 957,00 евро. На конец отчетного периода задолженность по займу и процентам составляет:

Вид задолженности	Сумма, евро	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1190 бух.баланса)	1 374 534,00	124 646
Дебиторская задолженность по процентам (стр. 1230 бух.баланса)	0	0

- Договор займа № 01/2018 от 24.10.2018 с ООО «Кристи» (заемщик). Валюта договора евро, заем долгосрочный, беспроцентный. Дата возврата суммы займа и процентов в период с 06.01.2028 по 31.01.2028. Общая сумма займа

по договору составляет 2 500 000,00 евро. На конец отчетного периода задолженность по займу и процентам составляет:

Вид задолженности	Сумма, евро	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1190 бух.баланса)	2 500 000,00	226 706
Дебиторская задолженность по процентам (стр. 1230 бух.баланса)	0	0

- Договор займа б/н от 21.03.2018 с ООО «СУРА-ПРОЕКТ» (заемщик). Валюта договора рубли, заем долгосрочный. Дата возврата суммы займа и процентов в период до 31.03.2023. Проценты по займу включаются в состав прочих доходов. Общая сумма займа по договору составляет 470 миллионов рублей. На конец отчетного периода задолженность по займу и процентам составляет:

Вид задолженности	Сумма, тыс. руб., на конец периода	Сумма, тыс. руб., на начало периода
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1170 бух.баланса)	385 400	392 450
Краткосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1240 бух.баланса)	28 200	28 200
Дебиторская задолженность по процентам (стр. 1230 бух.баланса)	11 022	1 056

- В состав прочих внеоборотных активов (стр. 1190 бух. баланса) по состоянию на 31.12.2019 перенесены суммы дебиторской задолженности (из стр. 1230 бух. баланса) в размере 9 805 тыс. руб., состоящей из авансов выданных поставщикам, связанных с созданием основных средств.

6. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Курс Центрального банка РФ на 31.12.2020 - дату составления бухгалтерской отчетности равен 1 евро = 90,6824 руб.

Величина курсовых разниц по расчетам в иностранной валюте составила:

- Положительные – 681 947 тыс. руб.
- Отрицательные – 784 974 тыс. руб.

7. Условные факты, активы хозяйственной деятельности

У общества существует полученная гарантия по гарантийному договору от 29.04.2009 между LR HC St P Holding AB (в настоящем наименование организации Nordic & Russia St P AB), ООО «ЛР Пропертиз» (Кредиторы) и Суомен Осуускауппойен Кескускунта (СОК) (Гарант) о солидарной ответственности Гаранта перед Кредиторами по обязательствам ООО «Сокотель» - Должника.

Общество выступает поручителем и предоставило имущество в залог по следующим договорам:

Организации доверители	ООО "Кристи"	ЗАО "Тута Строй"
Договоры поручительства	№ 3458/П1 от 06.07.2017	№3459/П1 от 06.07.2017
Договоры ипотеки	№ 3458/И2 от 06.07.2017	№ 3459/И3 от 06.07.2017
Сумма гарантируемых обязательств компаний доверителей по состоянию на 31.12.2020	5 637 711,60 евро основного долга, 1 501,19 евро процентов	4 194 114,20 евро основного долга, 1 100,10 евро процентов

Иных условных фактов хозяйственной деятельности нет.

8. События после отчетной даты

На момент подписания бухгалтерской отчетности Организация не располагает сведениями о событиях, которые могли бы существенным образом повлиять на имущественное положение Общества или на отдельные показатели бухгалтерской отчетности.

9. Непрерывность деятельности

В связи с предпринятыми органами власти мерами по предупреждению распространения коронавирусной инфекции, выразившимися во введении режима повышенной готовности в г. Санкт-Петербурге – регионе осуществления деятельности арендатора, Организация провела стресс-анализ способности непрерывно продолжать свою деятельность на протяжении как минимум 12-ти месяцев. В данный анализ движения денежных средств были заложены следующие условия и допущения:

- Наличие денежных средств (порядка 788 млн. руб. по состоянию на 01.01.2021);
- Все резервы свободных денежных средств своевременно были переведены в евро, что обеспечивает защиту от сильной волатильности курса евро, при условии наличия валютных обязательств перед ПАО Сбербанк (7,6 млн. евро, хранящиеся на счетах Организации, составляют порядка 693 млн. руб. по курсу на 31.12.2020);

- Сохранение предполагаемого курса евро в течение всего 2021 года на уровне 91 руб./евро для отражения платежных обязательств, выраженных в валюте.

При таких допущениях, Организация способна продолжать свою деятельность на протяжении 2021-2022 годов.

10.Применение ПБУ 18/02

№ п/п	Вид разницы	Сумма разницы, тыс. руб.	20% от разницы, тыс. руб.
1	постоянная разница по счету 26	767	153
		Д 99.02.3 К 68.04.2 Признание ПНО	
2	временная разница по счету 20, 26 (аморт. премия)	6 056	1 211
		Д 77 К 68.04.2 Погашение ОНО	
3	постоянная разница по счету 91.02	131	26
		Д 99.02.3 К 68.04.2 Признание ПНО	
4	Прибыль по бух. учету	189 107	37 821
		Д 99.02.1 К 68.04.2 Условный расход	
5	Прибыль по налог.учету	196 061	39 212
	в том числе:		
	Налог на прибыль Д 68.04.2 К 68.04.1	196 061	39 212
	Погашение ОНА Д 68.04.2 К 09	0,00	0,00

11.Вознаграждение управленческого персонала

В отчетном периоде в штате отсутствуют сотрудники, поскольку управление осуществляется компанией ООО «ЛР Менеджмент» по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 01.02.2011.

12.Существенные ошибки

В текущем отчетном периоде не было выявлено существенных ошибок.

13.Стоимость потребленных энергоресурсов

За отчетный период организация не потребляла электроэнергию.

14.Информация о созданных оценочных обязательствах (резервах)

В связи с отсутствием сотрудников в штате организации на конец отчетного периода, резерв по неиспользованным отпускам не создавался.

В связи с отсутствием сомнительной задолженности на конец отчетного периода, резерв по сомнительной задолженности не создавался.

15. Информация о представлении движения денежных потоков

В Отчете о движении денежных средств за отчетный период данные отражены следующим образом:

- поступления от продажи покупателям (заказчикам) продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг отражаются без учета НДС;
- платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги отражаются без учета НДС;
- депозиты, размещенные в финансовых организациях, и депозиты, возвращенные финансовыми организациями на банковские счета, показываются свернуто вместе с суммой исчисленного процентного дохода от размещения данных депозитов;
- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей, вносимых в бюджетную систему РФ или возмещаемых из нее, показывается свернуто в отдельной строке и определяется по формуле:

НДС в составе поступлений + возмещение НДС из бюджета - НДС в составе платежей - платежи по НДС в бюджет.

В отчете о движении денежных средств отражена корректировка в 2019 году. Сумма платежей в размере 8 618 тыс. руб. была перенесена из строки 4121 «Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги» в строку 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов».

Генеральный директор
ООО «ЛР Менеджмент»
управляющей организации
ООО «ЛР Пропертиз»



Смирнова Л.В.

Финансовый директор
ООО «ЛР Менеджмент»
управляющей организации
ООО «ЛР Пропертиз»



Демина А.В.

18.03.2021