

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 2021 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
 - Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждённой постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. № 1
 - Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом

- 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
- Ежегодная переоценка основных средств не проводится
- При списании оценка материалов производится по способу ФИФО
- Фактическая себестоимость реализуемых товаров определяется по методу ФИФО
- Предприятие создаёт резервы по сомнительным долгам только в случае, если таковые долги имеются
- Коммерческие и управленческие расходы учитываются на счете 26 с последующим списанием на счет 90.08.1

2.2. Учетная политика для целей налогового учета

- Фирма определяет налоговую базу по НДС по мере реализации товаров (работ, услуг) в соответствии со ст. 167 НК РФ
- В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль фирма использует метод начисления
- В целях определения материальных расходов при списании сырья и материалов применяется метод ФИФО
- В целях определения себестоимости покупных товаров для уменьшения доходов от реализации применяется метод ФИФО
- 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
- По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом
- Фирма формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники
- Фирма применяет амортизационную премию в размере 10%.

3. Раскрытие отдельных статей отчета о финансовых результатах

3.1. 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)	591 706	100 %
Прочие виды деятельности	0	0 %
ИТОГО	591 706	100 %

3.2. Себестоимость продаж в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляет, тыс. руб.:

Себестоимость продаж	2021 год	2020 год
Амортизация здания	59 929	59 929
Амортизация машин и оборудования	1 130	191

ИТОГО	61 059	60 120
--------------	---------------	---------------

3.3. Управленческие расходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют, тыс. руб.:

Расходы по элементам	2021 год	2020 год
Материальные	0	0
На оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	66	66
Прочие	130 644	118 040
ИТОГО	130 710	118 106

3.4. Прочие доходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют, тыс. руб.:

Виды доходов	2021 год	2020 год
Курсовые разницы	408 657	681 947
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	0	66
Прочие доходы	201	0
ИТОГО	408 858	682 013

3.5. Прочие расходы в отчетном периоде по сравнению с предыдущим отчетным периодом составляют, тыс. руб.:

Виды расходов	2021 год	2020 год
Курсовые разницы	393 581	784 974
Услуги банка	10 164	7 519
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	1 887	603
Прочие	156	132
ИТОГО	405 788	7938

4. Раскрытие отдельных статей бухгалтерского баланса

4.1. 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		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	1 787 642	767 415	1 020 227		59 995	1 787 642	827 410	960 233

Машины и оборудование (кроме офисного)	3 282	191	3 091	19 414	1 130	22 696	1 322	21 374
Земельные участки	33 668		33 668	*		33 668		33 668
Итого	1 824 592	767 606	1 056 986	19 414	61 125	1 844 006	828 732	1 015 275

Кап. затраты связанные с созданием основных средств	На начало периода	Увеличение стоимости за период	Уменьшение стоимости за период	На конец периода
Машины и оборудование (кроме офисного)	14 893	4 521	19 414	0

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

4.2. Сумма дебиторской задолженности составляет, тыс. руб.:

Виды дебиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Авансы выданные	826	960
Задолженность покупателей	0	310 410
Расчеты по причитающимся процентным доходам	1 316	11 022
Расчеты с бюджетом по налогам	1 888	0
Прочие	1	1
ИТОГО	4 031	322 393

Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

4.3. Сумма кредиторской задолженности составляет, тыс. руб.:

Виды кредиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	150	56 563
Авансы, полученные от покупателей	5	0
Расчеты с бюджетом по налогам	28 731	30 654
НДС по авансам полученным	-1	0
Прочие	0	0
ИТОГО	28 885	87 217

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

5. Информация о взаимозависимых лицах, связанных сторонах

Наименование	ООО «ЛР Менеджмент»
Местонахождение	СПб, Биржевой пер., д. 4, лит. А, пом. 1-Н, оф. 2393
Основание	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
Дата наступл. основания	23.05.2006

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
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 общество
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 общество
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 со связанными сторонами за отчетный период

Организация	Суммы (без НДС), тыс. руб.	
ООО «ЛР Менеджмент»	Расходы - услуги единоличного исполнительного органа	91 385
ООО «СУРА-ПРОЕКТ»	Доходы - проценты по займу выданному	17 982
ООО «Кристи»	Перечисление денежных средств - предоставление займа	30 664

6. 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 ПАО Сбербанк (кредитор). 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 16 174 547,95 евро, по процентам – 4 447,54 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 «Гута Строй» в полной сумме задолженности.

Вид задолженности	Сумма на конец периода, евро	Сумма на конец периода, тыс. руб.	Сумма на начало периода, евро	Сумма на начало периода, тыс. руб.
Долгосрочная задолженность по кредитному договору (стр.1410 бух.баланса)	16 174 547,95	1 359 786	16 909 934,93	1 533 433
Краткосрочная задолженность по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	735 386,93	61 824	701 689,91	63 631
Краткосрочная задолженность по процентам по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	4 447,54	374	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 составляет:

Вид задолженности	Сумма на конец периода, евро	Сумма на конец периода, тыс. руб.	Сумма на начало периода, евро	Сумма на начало периода, тыс. руб.
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1190 бух.баланса)	1 730 240,00	145 460	1 374 534,00	124 646

- 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 составляет:

Вид задолженности	Сумма на конец периода, евро	Сумма на конец периода, тыс. руб.	Сумма на начало периода, евро	Сумма на начало периода, тыс. руб.
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1190 бух.баланса)	2 500 000,00	210 174	2 500 000,00	226 706

- 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 составляет, тыс. руб.:

Вид задолженности	На конец периода	На начало периода
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1170 бух.баланса)	357 200	385 400
Краткосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1240 бух.баланса)	28 200	28 200
Дебиторская задолженность по процентам (стр. 1230 бух.баланса)	1 316	11 022

- 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.

7. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в ин. валюте

Курс Центрального банка РФ на 31.12.2021 - дату составления бухгалтерской отчетности равен 1 евро = 84,0695 руб.

Величина курсовых разниц по расчетам в иностранной валюте составила:

- Положительные – 408 657 тыс. руб.
- Отрицательные – 393 581 тыс. руб.

8. Условные факты 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 31.12.2021	5 139 031,39 евро основного долга, 1 374,09 евро процентов	4 099 195,27 евро основного долга, 1 078,14 евро процентов

Иных условных фактов хозяйственной деятельности нет.

9. События после отчетной даты

В связи с политическим конфликтом на Украине и признанием Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, Организацией проведен 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 1 250 млн. руб. по состоянию на 01.01.2022);
- 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;
- Сохранение предполагаемого курса евро в течение 2022-2024 годов на уровне 130 руб./евро для отражения платежных обязательств, выраженных в валюте;
- сохранение всех расходов Организации на уровне, запланированных в бюджете (без их снижения).

Данная модель не выявила кассовых разрывов и подтверждает платежеспособность Организации.

Однако последствия сложившейся ситуации не поддаются анализу в полной мере, поэтому мы не можем со стопроцентной вероятностью оценить все возможные последствия.

10. Применение ПБУ 18/02

№ п/п	Вид разницы	Сумма разницы, тыс. руб.	20% от разницы, тыс. руб.
1	постоянная разница по счету 26	851 Д 99.02.3 К 68.04.2 Признание ПНО	170
2	временная разница по счету 20, 26	4 537 Д 77 К 68.04.2 Погашение ОНО	907
3	постоянная разница по счету 91.02	156 Д 99.02.3 К 68.04.2 Признание ПНО	31
4	Прибыль по бух. учету	372 550 Д 99.02.1 К 68.04.2 Условный расход	74 510
5	Прибыль по налог. учету, в том числе:	378 095	75 619
	Налог на прибыль Д 68.04.2 К 68.04.1	377 894	75 579
	Корр. налога на прибыль за 2020г. Д 68.04.2 К 68.04.1	201	40

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;

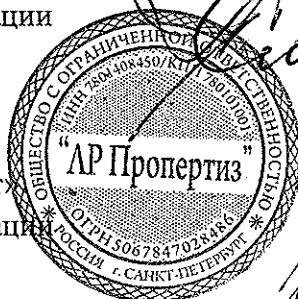
- депозиты, размещенные в финансовых организациях, и депозиты, возвращенные финансовыми организациями на банковские счета, показываются свернуто вместе с суммой исчисленного процентного дохода от размещения данных депозитов;

- 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.

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

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



Смирнова Л.В.

Демина А.В.

10.03.2022