

## 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 2022 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 АВ» (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 федеральными стандартами и положениями по бухгалтерскому учету.
- 1.11. Исполнительный орган Организации - 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 объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды
  - Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета

- 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 100 000 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, утверждённой 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)	519 125	100 %
Прочие виды деятельности	0	0 %
<b>ИТОГО</b>	<b>519 125</b>	<b>100 %</b>

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

Себестоимость продаж	2022 год	2021 год
Амортизация здания	59 987	59 929

Амортизация машин и оборудования	3 160	1 130
Амортизация нематериальных активов	3	0
<b>ИТОГО</b>	<b>63 150</b>	<b>61 059</b>

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

Расходы по элементам	2022 год	2021 год
Материальные	0	0
На оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	66	66
Прочие	109 545	130 644
<b>ИТОГО</b>	<b>109 611</b>	<b>130 710</b>

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

Виды доходов	2022 год	2021 год
Курсовые разницы	2 083 606	408 657
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	0	0
Прочие доходы	33	201
<b>ИТОГО</b>	<b>2 083 639</b>	<b>408 858</b>

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

Виды расходов	2022 год	2021 год
Курсовые разницы	2 084 944	393 581
Услуги банка	18 557	10 164
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	0	1 887
Прочие	149	156
<b>ИТОГО</b>	<b>2 103 650</b>	<b>405 788</b>

#### 4. Раскрытие отдельных статей бухгалтерского баланса

4.1. Состав нематериальных активов на конец отчетного периода по сравнению с данными на начало отчетного периода составляют, в тыс.руб.:

Виды нематериальных активов	На конец периода	На начало периода
Товарный знак	171	0

4.2. 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	1 990	614	1 376		66	1 990	680	1 310
Машины и оборудование (кроме офисного)	22 696	1322	21 374	15 876	3 160	38 572	4 482	34 090
<b>Итого</b>	<b>24 686</b>	<b>1 936</b>	<b>22 750</b>	<b>15 876</b>	<b>3 226</b>	<b>40 562</b>	<b>5 162</b>	<b>35 400</b>

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)	0	15 876	15 876	0

4.3. Состав инвестиционной недвижимости 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	1 785 652	826 796	958 856	1559	59 987	1 787 211	886 783	900 428
Земельные участки	33 668		33 668			33 668	0	33 668
<b>Итого</b>	<b>1 819 320</b>	<b>826 796</b>	<b>992 524</b>	<b>1 559</b>	<b>59 987</b>	<b>1 820 879</b>	<b>886 783</b>	<b>934 096</b>

Кап. затраты связанные с созданием основных средств	На начало периода	Увеличение стоимости за период	Уменьшение стоимости за период	На конец периода
Здания	0	1 559	1 559	0

4.4. Изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2021:

Согласно п. 49 ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год (первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020) организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020. В связи с вышеизложенным, недвижимость, сдаваемая в аренду, выделена в отдельную группу «Инвестиционная недвижимость» и перенесена в бухгалтерском балансе из раздела 1150 «Основные средства» в раздел 1160 «Доходные вложения в материальные ценности».

Данные единовременной корректировки, в тыс.руб.:

Показатели	Данные на 31.12.2021 до корректировки	Изменения	Данные на 31.12.2021 после корректировки
Основные средства (стр. 1150 бух. баланса)	1 015 275	- 992 525	22 750
Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 бух. баланса)	0	+ 992 525	992 525
<b>ИТОГО</b>	<b>1 015 275</b>	<b>0</b>	<b>1 015 275</b>

#### 4.5. Проверка на обесценение:

По результатам проверки признаков возможного обесценения основных средств не выявлены.

#### 4.6. Сумма дебиторской задолженности составляет, тыс. руб.:

Виды дебиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Авансы выданные	2 758	826
Задолженность покупателей	3 964	0
Расчеты по причитающимся процентным доходам	550	1 316
Расчеты с бюджетом по налогам	2 435	1 888
Прочие	0	1
<b>ИТОГО</b>	<b>9 707</b>	<b>4 031</b>

Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

#### 4.7. Сумма кредиторской задолженности составляет, тыс. руб.:

Виды кредиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	6 237	150
Авансы, полученные от покупателей	0	5
Расчеты с бюджетом по налогам	36 327	28 731
НДС по авансам полученным	0	-1
Прочие	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>42 564</b>	<b>28 885</b>

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	78 371
ООО «СУРА-ПРОЕКТ»	Доходы - проценты по займу выданному	30 886
ООО «Кристи»	Предоставление займа	25 889
Nordic & Russia St P AB	Предоставление займа	341 008

#### 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 – 6 786,66 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 задолженности.

<b>Вид задолженности</b>	<b>Сумма на конец периода, евро</b>	<b>Сумма на конец периода, тыс. руб.</b>	<b>Сумма на начало периода, евро</b>	<b>Сумма на начало периода, тыс. руб.</b>
Долгосрочная задолженность по кредитному договору (стр.1410 бух.баланса)	15 904 972,14	1 203 295	16 174 547,95	1 359 786
Краткосрочная задолженность по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	269 575,81	20 395	735 386,93	61 824
Краткосрочная задолженность по процентам по кредитному договору (стр. 1510 бух.баланса)	6 786,66	513	4 447,54	374

- Договор займа № 01/2017 от 11.08.2017 с ООО «Кристи» (заемщик). Валюта договора евро, заем долгосрочный, беспроцентный. Дата возврата суммы займа 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:

<b>Вид задолженности</b>	<b>Сумма на конец периода, евро</b>	<b>Сумма на конец периода, тыс. руб.</b>	<b>Сумма на начало периода, евро</b>	<b>Сумма на начало периода, тыс. руб.</b>
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1190 бух.баланса)	1 730 240,00	156 284	1 730 240,00	145 460

- Договор займа № 01/2018 от 24.10.2018 с ООО «Кристи» (заемщик). Валюта договора евро, заем долгосрочный, беспроцентный. Дата возврата суммы займа 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:

<b>Вид задолженности</b>	<b>Сумма на конец периода, евро</b>	<b>Сумма на конец периода, тыс. руб.</b>	<b>Сумма на начало периода, евро</b>	<b>Сумма на начало периода, тыс. руб.</b>
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу	2 500 000,00	189 138	2 500 000,00	210 174

выданному (стр.1190 бух.баланса)				
-------------------------------------	--	--	--	--

- Договор займа № б/н от 03.06.2022 с Nordic & Russia St P AB (заемщик). Валюта договора евро, заем долгосрочный, беспроцентный в период до 31.12.2023 и процентный с 01.01.2024 по ставке STR в евро, увеличенной на 4 процентных пункта. Дата возврата суммы займа и процентов до 31.12.2026. Общая сумма займа по договору составляет 4 865 943,47 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)	4 415 943,47	334 090	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 составляет, тыс. руб.:

Вид задолженности	На конец периода	На начало периода
Долгосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1170 бух.баланса)	0	357 200
Краткосрочная дебиторская задолженность по займу выданному (стр.1240 бух.баланса)	357 200	28 200
Дебиторская задолженность по процентам (стр. 1230 бух.баланса)	550	1 316

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

Курс Центрального банка РФ на 31.12.2022 - дату составления бухгалтерской отчетности равен 1 евро = 75,6553 руб.

Величина курсовых разниц по расчетам в иностранной валюте составила:

- Положительные – 2 083 606 тыс. руб.
- Отрицательные – 2 084 944 тыс. руб.

#### 8. Условные факты хозяйственной деятельности

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 31.12.2022	4 663 279,01 евро основного долга, 1 326,89 евро процентов	4 000 554,03 евро основного долга, 1 678,59 евро процентов

Иных условных фактов хозяйственной деятельности нет.

## 9. События после отчетной даты

9.1. Существенные события после отчетной даты, подтверждающие хозяйственные условия на отчетную дату, в которых Организация вела свою деятельность на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

9.2. Существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

## 10. Непрерывность деятельности

В 2022 г. на деятельность организации оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Организации:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности;
- существенного снижения доходов Организации не наблюдается;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

В связи со специальной военной операцией на Украине и включением новых регионов в перечень субъектов Российской Федерации (Донецкой и Луганской Народных Республик Запорожской и Херсонской областей), Организацией проведен стресс-анализ способности непрерывно продолжать свою деятельность на протяжении как минимум 12-ти месяцев после окончания отчетного периода.

В данный анализ движения денежных средств были заложены следующие условия и допущения:

- Наличие денежных средств (порядка 1 091 970 тыс. руб. по состоянию на 01.01.2023);
- 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 2023-2025 годов на уровне 100 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.

Руководство Организации следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации.

Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации не поддаются анализу в полной мере, поэтому мы не можем со стопроцентной вероятностью оценить все возможные последствия. Текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

#### 11. Применение ПБУ 18/02

№ п/п	Вид разницы	Сумма разницы, тыс. руб.	20% от разницы, тыс. руб.
1	постоянная разница по счету 26	809 Д 99.02.3 К 68.04.2	162 Признание ПНО
2	временная разница по счету 20, 26	4 969 Д 77 К 68.04.2	994 Погашение ОНО
3	постоянная разница по счету 91.02	149 Д 99.02.3 К 68.04.2	30 Признание ПНО
4	врем разница по сч. 91.02 минус сч. 91.01	-158 360 Д 68.04.2 К 77	-31 672 Признание ОНО
5	Прибыль по бух. учету	313 904 Д 99.02.1 К 68.04.2	62 781 Условный расход
6	Прибыль по налог. учету	161 470	32 294

#### 12. 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.

#### 13. Существенные ошибки

В текущем отчетном периоде не было выявлено существенных ошибок.

#### 14. Стоимость потребленных энергоресурсов

За отчетный период организация не потребляла электроэнергию.

#### 15. 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.

#### 16. 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»

15.02.2023



*Смирнова Л.В.*

Смирнова Л.В.

*Демина А.В.*

Демина А.В.