

## 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 2024 год

#### 1. Сведения об организации

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «ЛР Пропертиз» (далее – Организация)
- 1.2. Юридический (фактический) адрес: 199004, Санкт-Петербург, Биржевой пер., д 4, лит. А, пом. 1-Н, офис 2393
- 1.3. Дата государственной регистрации: 23.05.2006
- 1.4. Уставный капитал Организации составляет 100 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.5. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.6. Организация не относится к субъектам малого предпринимательства.
- 1.7. Организация подлежит обязательному аудиту, т.к. подпадает под критерии, установленные Федеральным законом от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»
- 1.8. Учредители: шведская компания Частное акционерное общество «Нордик энд Руссия Ст П АБ» (Nordic & Russia St P AB) – размер вклада в уставный капитал составляет 100%.
- 1.9. 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.
- 1.10. 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:
  - Выручка признается по методу начисления;
  - Срок полезного использования нематериального актива НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования;
  - Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом;
  - Ежегодная переоценка нематериальных активов не производится;
  - Срок полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды;



-14-

- 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 1 000,00 тыс. руб., списываются на расходы по мере их отпуски 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)	586 811	100 %
Прочие виды деятельности	0	0 %
<b>ИТОГО</b>	<b>586 811</b>	<b>100 %</b>

  
-15-

## 3.2. Себестоимость продаж, тыс. руб.:

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Амортизация здания	60 057	59 987
Амортизация машин и оборудования	4 059	4 101
Амортизация прочих основных средств	325	0
Амортизация нематериальных активов	0	18
<b>ИТОГО</b>	<b>64 441</b>	<b>64 106</b>

## 3.3. Управленческие расходы, тыс. руб.:

Расходы по элементам	2024 год	2023 год
Материальные	0	0
На оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	66	66
Прочие	270 673	115 956
<b>ИТОГО</b>	<b>270 739</b>	<b>116 022</b>

## 3.4. Проценты к получению, тыс. руб.:

Виды доходов	2024 год	2023 год
Проценты к получению по депозитам в банке	0	4 069
Проценты по займам выданным (расш. в п. 5)	26 769	6 671
<b>ИТОГО</b>	<b>26 769</b>	<b>10 740</b>

## 3.5. Проценты к уплате, тыс. руб.:

Виды расходов	2024 год	2023 год
Проценты к уплате по банковским кредитам	0	89 200
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>89 200</b>

## 3.6. Прочие доходы, тыс. руб.:

Виды доходов	2024 год	2023 год
Курсовые разницы	260 780	923 869
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	0	0
Прочие доходы	8	0
<b>ИТОГО</b>	<b>260 788</b>	<b>923 869</b>

## 3.7. Прочие расходы, тыс. руб.:

Виды расходов	2024 год	2023 год
Курсовые разницы	216 167	779 420
Услуги банка	205	21 584
Отклонения курса продажи/покупки ин. валюты от официального курса	183	0
Списание дебиторской задолженности	667 715	0
Прочие	278	151
<b>ИТОГО</b>	<b>884 548</b>	<b>801 155</b>



-16-

#### 4. Раскрытие отдельных статей бухгалтерского баланса

##### 4.1. Основные средства (далее – ОС), 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	(746)	1 244	0	(67)	1 990	(813)	1 177
Машины и оборудование (кроме офисного)	38 572	(8 542)	30 030	0	(4 059)	38 572	(12 601)	25 971
Прочие	0	0	0	12 532	(325)	12 532	(325)	12 207
<b>Итого</b>	<b>40 562</b>	<b>(9 288)</b>	<b>31 274</b>	<b>12 532</b>	<b>(4 451)</b>	<b>53 094</b>	<b>(13 739)</b>	<b>39 355</b>

Кап. затраты связанные с созданием основных средств	На начало периода	Увеличение стоимости за период	Уменьшение стоимости за период	На конец периода
Прочие	0	12 532	(12 532)	0

По состоянию на конец отчетного периода были пересмотрены элементы амортизации следующих ОС:

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету	Срок полезного использования до изменения, мес.	Срок полезного использования после изменения, мес.
Насос циркуляционный WILO IL 100~8-33-BF, 00-000007, 03.06.2022	36	60
Бронзовый насос водяной пушки Ротонды, 00-000002, 03.06.2022	36	60

##### 4.2. Состав инвестиционной недвижимости, 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	1 787 211	(946 812)	840 399	0	(60 056)	1 787 211	(1 006 868)	780 343
Зем. участки	33 668	0	33 668	0	0	33 668	0	33 668
<b>Итого</b>	<b>1 820 879</b>	<b>(946 812)</b>	<b>874 067</b>	<b>0</b>	<b>(60 056)</b>	<b>1 820 879</b>	<b>(1 006 868)</b>	<b>814 011</b>

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

Изменения элементов амортизации инвестиционной недвижимости в отчетном периоде не производилось.

##### 4.3. Проверка на обесценение:

По результатам проверки признаков возможного обесценения ОС не выявлено. Тестирование на обесценение не требуется.

  
- 17 -

## 4.4. Финансовые вложения, тыс. руб.:

Виды финансовых вложений	На конец периода	На начало периода
Займы выданные, процентные	373 051	0
<b>ИТОГО</b>	<b>373 051</b>	<b>0</b>

Обесценение финансовых вложений отсутствует.

## 4.5. Прочие внеоборотные активы, тыс. руб.:

Виды внеоборотных активов	На конец периода	На начало периода
Займы выданные, беспроцентные	0	989 916
Авансы выданные, связанные с приобретением ОС	19 695	19 695
<b>ИТОГО</b>	<b>19 695</b>	<b>1 009 611</b>

## 4.6. Дебиторская задолженность, тыс. руб.:

Виды дебиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Авансы выданные	4 049	11 113
Задолженность покупателей	277 801	52 460
Расчеты с бюджетом по налогам	39	49 632
Расчеты по причитающимся процентам	28 304	0
Прочие	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>310 193</b>	<b>113 205</b>

Организация имеет просроченную дебиторскую задолженность покупателей в размере 218 237 тыс.руб.

## 4.7. Кредиторская задолженность, тыс. руб.:

Виды кредиторской задолженности	На конец периода	На начало периода
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	31	8 918
Авансы, полученные от покупателей	0	0
Расчеты с бюджетом по налогам	30 219	34 526
НДС по авансам полученным	0	0
Прочие	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>30 250</b>	<b>43 444</b>

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

## 5. Информация о взаимозависимых лицах, связанных сторонах

Наименование	Основание	Дата наступл. основания	Местонахождение
Нордик энд Руссия Ст П АБ (Nordic & Russia St P AB)	(1)	23.05.2006	Sveavegen 52, 6TR, 111 34, Stockholm, Швеция
ООО «ЛР Менеджмент»	(2)	01.02.2011	199004, СПб, Биржевой пер., д. 4, лит. А, пом. 1-Н, оф.2393
ООО «СУРА-ПРОЕКТ»	(2)	12.04.2011	440000, г. Пенза, улица Плеханова, д. 19
ООО «Кристи»	(2)	01.02.2011	183052 г. Мурманск, пр. Кольский, 134
ЗАО «Тута Строй»	(2)	01.02.2011	236006, г. Калининград, Ленинский пр-т, 30

(1) Учредитель

(2) Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

Конечный собственник капитала (Бенефициар) - Линдеборг Карл Томас Вильгельм (Lindeborg Carl Thomas Wilhelm), гражданин Швеции, косвенное участие в обществе составляет 100%.

Объемы сделок со связанными сторонами за отчетный период

Организация	Суммы (без НДС), тыс. руб.	
ООО «ЛР Менеджмент»	Расходы - услуги единоличного исполнительного органа	240 089
ООО «Кристи»	Расходы – прекращение обязательств по займам выданным	667 715
Nordic & Russia St P AB	Доходы – начислены проценты по займам выданным	26 769

#### 6. Изменение учетной политики

В целях повышения качества информации об объектах бухгалтерского учета, в учетную политику для целей бухгалтерского учета с 01.01.2024 года были внесены изменения в части стоимостного критерия отнесения активов к основным средствам. Стоимостной критерий был изменен с свыше 100 тыс. рублей до свыше 1000 тыс. рублей.

Была произведена оценка в денежном выражении последствий изменения учетной политики. Данная оценка показала, что такие последствия не оказали существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты деятельности, движение денежных средств, в связи с чем, последствия изменения учетной политики отражены в отчетности перспективно согласно п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации».

#### 7. Изменение показателей бухгалтерской отчетности предшествующих отчетных периодов:

По следующим статьям бухгалтерского баланса:

А) в связи с введением в действие нового ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», в тыс. руб.:

Код строки, наименование показателя	До изменения	Изменение	После изменения
на 31.12.2023			
1110. Нематериальные активы	154	(154)	0
1180. Отложенные налоговые активы	1 667	31	1 699
1370. Нераспределенная прибыль	1 802 969	(123)	1 802 946

Б) в связи с изменением критерия отнесения активов к ОС (стоимостью более 1 млн. руб.), в тыс. руб.:

Код строки, наименование показателя	До изменения	Изменение	После изменения
на 31.12.2023			
1190. Прочие внеоборотные активы	989 916	19 695	1 009 611
1230. Дебиторская задолженность	132 900	(19 695)	113 205

#### 8. Учет кредитов и займов, прочих внеоборотных активов

На отчетную дату у Организации отсутствуют займы и кредиты полученные.



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

Курс Центрального банка РФ на 31.12.2024 - дату составления бухгалтерской отчетности равен 1 евро = 106,1028 руб. Величина курсовых разниц по расчетам в иностранной валюте составила: положительные – 260 780 тыс. руб., отрицательные – 216 167 тыс. руб.

## 10. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

## 11. События после отчетной даты

11.1. 30.01.2025 года продлен срок действия договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации ООО «ЛР Менеджмент» на срок до 31.01.2028 включительно.

11.2. Иные существенные события после отчетной даты, подтверждающие хозяйственные условия на отчетную дату, в которых организация вела свою деятельность на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

11.3. Иные существенные события, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность на момент подписания бухгалтерской отчетности отсутствуют.

## 12. Применение ПБУ 18/02

Налоговая ставка по налогу на прибыль в отчетном периоде равна 20%.

№ п/п	Показатель за отчетный период	Сумма, тыс.руб.	Номер стр. ОФР
А	Прибыль (убыток) до налогообложения	-345 360	2300
Б	Условный расход (доход) по налогу на прибыль (= -А * 20%)	69 072	
В	Постоянный налоговый расход (-сумма непринимаемых по налогу на прибыль расходов * 20%)	-133 773	
Г	Налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (= изменение временных разниц * 20%)	-14 110	
Д	Текущий налог на прибыль (=Б+В+Г)	-78 811	2411
Е	Сумма изменения отложенных разниц, связанная с применением ставки налога на прибыль 25% с 01.01.2025г.	10 825	
Ж	Отложенный налог на прибыль (= -(Г+Е))	3 285	2412
З	Чистая прибыль (убыток) (= А+Д+Ж)	-420 886	2400

## 13. Непрерывность деятельности

В 2024 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



Handwritten signature and date: -20-

экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. 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, 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 179 млн. руб. по состоянию на 01.01.2025);
- Сохранение предполагаемого курса евро в течение 2025-2027 годов на уровне 105 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.

#### **14. Вознаграждение управленческого персонала**

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

#### **15. Существенные ошибки**

В текущем отчетном периоде не было выявлено существенных ошибок.

#### **16. Стоимость потребленных энергоресурсов**

За отчетный период организация не потребляла электроэнергию.

#### **17. Информация о созданных оценочных обязательствах (резервах)**

Резерв на оплату отпусков и вознаграждений не создается по причине отсутствия сотрудников в штате Организации.

Резерв по сомнительным долгам не создавался по причине наличия высокой уверенности у руководителей Организации в отношении имеющейся просроченной дебиторской задолженности.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался по причине отсутствия существенного снижения их стоимости.

Иные резервы (на гарантийный ремонт, под снижение стоимости ТМЦ и иные) не создаются по причине отсутствия подобных фактов хозяйственной жизни в деятельности Организации.

#### 18. 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.

10.02.2025

- 22 -