

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 2025 год

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности ООО «ЛР Пропертиз» (далее – Организация) в отчетном периоде - сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Дочерних и зависимых обществ Организация не имеет. Организация не относится к субъектам малого предпринимательства.

Вид деятельности	в тыс. руб.	
	Выручка за 2025 г.	Выручка за 2024 г.
Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2)	640 081	586 811

2. Основные элементы учетной политики предприятия

- Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ,
- Бухгалтерская отчетность формируется Обществом и на основании образцов, установленных ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Общество в обязательном порядке раскрывает минимум показателей, определенных в ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». Раскрытие иных показателей производится в зависимости от их существенности,
- Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения,
- Выручка признается по методу начисления,
- Срок полезного использования объектов основных средств 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 1 000,00 тыс. руб., списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию,
- После признания основные средства оцениваются по первоначальной стоимости, без проведения переоценки,
- При списании оценка материалов производится по методу ФИФО,
- Фактическая себестоимость реализуемых товаров определяется по методу ФИФО,
- Резерв по сомнительной задолженности создается отдельно по каждому долгу, в отношении которого у руководства существуют сомнения в вероятности погашения. В случае отсутствия сомнений в вероятности погашения долга, резерв не создается,
- В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производить инвентаризацию имущества и финансовых обязательств, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в случаях, указанных в п.15 ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», а также по решению руководителя организации.

3. Основные средства

Наличие и движение основных средств (далее – ОС) и инвестиционной недвижимости (далее – ИнвНедв), в тыс. руб.:

2024 год

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ОС, в т.ч.	40 562	9 288	31 274	12 532	4 451	0	0	53 094	13 739	39 355
Здания	1 990	746	1 244	0	67	0	0	1 990	813	1 177
Машины и оборуд. (кроме офисного)	38 572	8 542	30 030	0	4 059	0	0	38 572	12 601	25 971
Капитализируемая стоимость ремонта ОС	0	0	0	12 532	325	0	0	12 532	325	12 207
ИнвНедв, в т.ч.	1 820 879	946 812	874 067	0	60 056	0	0	1 820 879	1 006 868	814 011
Здания	1 787 211	946 812	840 399	0	60 056			1 787 211	1 006 868	780 343
Земельные участки	33 668	0	33 668	0	0	0	0	33 668	0	33 668
Итого	1 861 441	956 100	905 341	12 352	64 507	0	0	1 873 973	1 020 607	853 366

2025 год

Группа учета ОС	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ОС, в т.ч.	53 094	13 739	39 355	21 247	6 235	0	0	74 341	19 974	54 367
Здания	1 990	813	1 177	0	66	0	0	1 990	879	1 111
Машины и оборуд. (кроме офисного)	38 572	12 601	25 971	0	3 970	0	0	38 572	16 571	22 001
Капитализируемая стоимость ремонта ОС	12 532	325	12 207	21 247	2 199	0	0	33 779	2 524	31 255
ИнвНедв, в т.ч.	1 820 879	1 006 868	814 011	0	60 027	0	0	1 820 879	1 066 895	753 984
Здания	1 787 211	1 006 868	780 343	0	60 027	0	0	1 787 211	1 066 895	720 316
Земельные участки	33 668	0	33 668	0	0	0	0	33 668	0	33 668
Итого	1 873 973	1 020 607	853 366	21 247	66 262	0	0	1 895 220	1 086 869	808 351

Все объекты ОС и ИнвНедв являются амортизируемыми, за исключением объектов по группе «Земельные участки», стоимость которых приведена в таблице:

в тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Неамортизируемые ОС (ИнвНедв по группе «Земельные участки»), в т.ч.	33 668	33 668	33 668
- объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	33 668	33 668	33 668

Признаки обесценения ОС не выявлены.

По состоянию на конец 2025 года были пересмотрены элементы амортизации ОС:

Основное средство	Срок полезного исп-ния до изменения, мес.	Срок полезного исп-ния после изменения, мес.
Бронзовый насос водяной пушки Ротонды	60	80
Машина посудомоечная Electrolux Professional	48	80
Машина стиральная LAVANDA WTU10E PW3	48	80
Машина сушильная Electrolux T5550 RE загрузка 25кг	48	80
Насос циркуляционный WILO IL 100~8-33-BF	60	80
Рекуперация кровли ПБ	48	80
Станция рекуперации (кровликомплект оборудования)	48	80
Сплит-система Mitsubishi Electric MS/MU GF 80 VA (8кВт охлаждение) в серверную	60	80

4. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений (далее - ФинВлож) приведены в таблице, в тыс.руб.:

2024 год

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
	перв. стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (вкл. доведение первонач. стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицировано	перв. стоимость	накопленная корректировка
				перв. стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные ФинВлож, в т.ч.:								373 051	250 204	122 847
- Предоставл-ые займы								373 051	250 204	122 847
Краткосрочные ФинВлож								0	0	0
ИТОГО ФинВлож								373 051	250 204	122 847

2025 год

Наименование показателя	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
	перв. стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (вкл. доведение первонач. стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицировано	перв. стоимость	накопленная корректировка
				перв. стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные ФинВлож, в т.ч.:	250 204	122 847			-49 254				250 204	73 593
- Предоставл-ые займы	250 204	122 847			-49 254				250 204	73 593
Краткосрочные ФинВлож	0	0			0				0	0
ИТОГО ФинВлож	250 204	122 847	0	0	-49 254	0	0	0	250 204	73 593

Согласно условиям договора займа выданного, отраженного в составе ФинВлож, задолженность отражена в евро. По этой причине в графах таблиц «накопленная корректировка» отражены курсовые разницы нарастающим итогом начиная с даты подписания договора займа выданного.

5. Прочие внеоборотные активы

в тыс.руб.

Виды внеоборотных активов	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Займы выданные (беспроцентные)	0	0	989 916
Авансы выданные, связанные с приобрет. ОС	1 682	19 695	19 695
Проценты по займам выданным, отраженным в составе ФинВлож	27 805	28 304	0
ИТОГО	29 487	47 999	1 009 611

6. Краткосрочная дебиторская задолженность

в тыс.руб.

Виды дебиторской задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	324 379	277 801	52 460
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	134	4 049	11 113
Расчеты по налогам и сборам	7 804	39	49 632
Расчеты по неустойкам покупателей	41 680	0	0
Прочая	221	178	150
ИТОГО	374 218	282 067	113 355
В т.ч. просроченная задолженность покупателей	265 215	218 237	0

7. Обязательства

Краткосрочная кредиторская задолженность

в тыс.руб.

Виды кредиторской задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	31	8 918
Расчеты по налогам и сборам	83 608	30 219	34 526
ИТОГО	83 608	30 250	43 444

8. Расходы по обычным видам деятельности

в тыс.руб.

Расходы по элементам	2025 год	2024 год
Материальные	0	0
На оплату труда	0	0
Отчисления на социальные нужды	0	0
Амортизация	66 262	64 507
Прочие затраты	202 315	270 673
ИТОГО	268 577	335 180

9. Иная информация

9.1. Проценты к получению

в тыс.руб.

Виды доходов	2025 год	2024 год
Проценты по депозитам	26 846	0
По займам выданным	3 287	26 769
ИТОГО	30 133	26 769

9.2. Прочие доходы:

в тыс.руб.

Виды доходов	2025 год	2024 год
Курсовые разницы	0	44 613
Штрафы, пени, неустойки	41 680	0
ИТОГО	41 680	44 621

9.3. Прочие расходы:

в тыс.руб.

Виды расходов	2025 год	2024 год
Курсовые разницы	54 266	0
Услуги банка	1 085	205
Отклонения курса продажи/покупки ин.валюты от офиц. курса	42	183
Списание дебиторской задолженности	0	667 715
Прочие	1 998	278
ИТОГО	57 391	668 381

9.4. Уставный капитал

Уставный капитал Организации 100 тыс. руб. (оплачен полностью). Учредитель - шведская компания Нордик энд Руссия СтП АБ (Nordic & Russia StP AB) – размер вклада в уставный капитал составляет 100%.

9.5. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

№ п/п	Показатель за отчетный период	Сумма, тыс.руб.	Номер стр. ОФР
А	Прибыль (убыток) до налогообложения, в т.ч.	385 926	2300
Б	Условный расход (доход) по налогу на прибыль (= -А * 25%)	-96 482	
В	Постоянный налоговый расход (-сумма непринимаемых по налогу на прибыль расходов * 25%)	-290	
Г	Налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде (= изменение временных разниц * 25%)	-10 190	

Д	Текущий налог на прибыль, в т.ч. (=Д.1+Д.2)	-107 053	2411
Д.1	- налог на прибыль по ставке 25% (=Б+В+Г)	-106 962	
Д.2	- корректировка налога на прибыль (в связи с перерасчетом ставки с 20% на 25%)	-91	
Е	Отложенный налог на прибыль (= -Г)	10 190	2412
Ж	Прочее		2460
З	Чистая прибыль (убыток) (= А+Д+Е+Ж)	289 063	2400

Состав временных разниц приведен в таблице:

в тыс.руб.

Виды временных разниц	На 31.12.2025	Изменение за период	На 31.12.2024
Основные средства	-33 596	-18 674	-14 922
Инвестиционная недвижимость	-67 103	6 410	-73 513
Курсовые разницы	-75 147	53 041	-128 188
Нематериальные активы	118	-18	136
ИТОГО	-175 728	40 759	-216 487

9.6. Информация о представлении движения денежных потоков

В Отчете о движении денежных средств (далее – ОДДС) 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;

- проценты к получению по банковским депозитам с любым сроком размещения относятся к денежным потокам от инвестиционных операций по строке 4214;

- платежи контрагентам, поставляющим права пользования активом относятся к:

(А) проценты по аренде – к денежным потокам от текущих операций по стр. 4123 «Платежи процентов по долговым обязательствам», (Б) оставшаяся сумма – к денежным потокам от финансовых операций;

- 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 доходах или расходах и определяется по формуле (= НДС в составе поступлений + возмещение НДС из бюджета - НДС в составе платежей - платежи по НДС в бюджет).

Расшифровка отдельных статей ОДДС приведена в таблице:

в тыс.руб.

Наименование показателя ОДДС	2025 год	2024 год
4119 «прочие поступления», в т.ч.:	27 984	0
- НДС	27 984	0
4129 «прочие платежи», в т.ч.:	-30 424	-79 976
- авансы, перечисленные в бюджет на единый налоговый счет	-7 765	0
- НДС	0	-58 505
- земельный налог	-4 748	-3 703
- налог на имущество	-16 936	-17 287
- услуги банка	-933	-148
- иные	-43	-333
4214 «поступления дивидендов, процентов по долговым фин. вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях», в т.ч.	26 847	0
- проценты по депозитам	26 847	0

9.7. Информация о взаимозависимых лицах, связанных сторонах

Наименование	Основание	Дата наступл. основания	Налоговая юрисдикция
Нордик энд Руссия Ст П АБ (Nordic & Russia St P AB)	(1)	23.05.2006	Швеция
ООО «ЛР Менеджмент»	(2)	01.02.2011	РФ
ООО «СУРА-ПРОЕКТ»	(2)	12.04.2011	РФ
ООО «Кристи»	(2)	01.02.2011	РФ
ЗАО «Тута Строй»	(2)	01.02.2011	РФ

(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	173 052
Nordic & Russia St P AB	Расходы – распределены дивиденды	99 693
Nordic & Russia St P AB	Доходы – начислены проценты по займам выданным	3 287

9.8. Изменение показателей бухгалтерской отчетности предшествующих отчетных периодов:

По следующим статьям бухгалтерской отчетности во исполнение требований представления информации согласно ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», в тыс. руб.:

Код строки, наименование показателя	До изменения	Изменение	После изменения
На 31.12.2023			
1230. Дебиторская задолженность (2)	113 205	150	113 355
1260. Прочие оборотные активы (2)	150	-150	0
На 31.12.2024			
1190. Прочие внеоборотные активы (1)	19 695	28 304	47 999
1230. Дебиторская задолженность (1)+(2)	310 193	-28 126	282 067
1260. Прочие оборотные активы (2)	178	-178	0
За 2024 год			
2340. Прочие доходы (3)	260 788	(216 167)	44 621
2350. Прочие расходы (3)	(884 548)	216 167	(668 381)
За 2024 год			
4125. НДС (4)	(58 505)	58 505	0
4129. Прочие платежи (4)	(21 471)	(58 505)	(79 976)

- (1) Проценты по займам выданным со сроком оплаты свыше 12 мес. после отчетной даты перенесены в первый раздел бухгалтерского баланса,
(2) Расчеты с прочими дебиторами по ддящимся расходам перенесены в состав дебиторской задолженности,
(3) Курсовые разницы отражены свернуто,
(4) НДС (свернуто) от текущих операций перенесен в состав «прочих платежей»

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

Курс Центрального банка РФ на 31.12.2025 - дату составления бухгалтерской отчетности равен 1 евро = 92,0938 руб. Величина курсовых разниц по расчетам в иностранной валюте составила: положительные – 53 399 тыс. руб., отрицательные – 107 665 тыс. руб.

9.10. События после отчетной даты

В январе 2026 года единственным участником Общества было принято решение о выплате дивидендов в размере 120 000 тыс. руб. из чистой прибыли 2017-2018 годов.

9.11. Непрерывность деятельности

В 2025 г. на деятельность организации оказывал и продолжает оказывать 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. 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 с проводимой специальной военной операцией на Украине, Организацией проведен стресс-анализ способности непрерывно продолжать свою деятельность на протяжении как минимум 12-ти месяцев после окончания отчётного периода.

В данный анализ движения денежных средств были заложены следующие допущения:

- Наличие достаточного запаса денежных средств на банковских счетах;
- Сохранение курса евро для расчета расходов в течение 2026-2028 годов на уровне 92 руб./евро;
- сохранение всех расходов Организации на уровне, запланированных в бюджете (без их снижения).

Дополнительные меры также возможно изыскать в оптимизации текущих расходов.

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.

9.12. Сотрудники организации

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

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.

17.02.2026