

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и
отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2024 года
ООО «ЛЦО»**

Раздел 1. Общие сведения о деятельности Общества.

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛЦО» (далее – Общество).
- 1.2. Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.25А, стр.6
- 1.3. Общество зарегистрировано 10.10.2022г. Основной государственный регистрационный номер 1227700645787.
- 1.4. ИНН 9729331487, КПП 772601001.
- 1.5. Уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб.
- 1.6. Филиалов не имеет.
- 1.7. Отнесено к категории: микропредприятие (по данным реестра МСП).
- 1.8. Дочерние компании отсутствуют.
- 1.9. Единственным участником (владельцем 100% долей в уставном капитале) ООО «ЛЦО» является АО МЭЙД ИНН 9703058995.
- 1.10. Единственным бенефициаром Общества является гражданин РФ. Согласие на раскрытие персональных данных не получено.
- 1.11. Структура и состав органов управления:
- 1). Общее собрание участников
 - 2). Исполнительный орган

Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен.

Единственным участником Общества АО МЭЙД было принято решение о заключении договора на передачу с 10 октября 2022 г. полномочий единоличного исполнительного органа – управляющей организации АО МЭЙД в лице генерального директора – Слисаренко П.В.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду недвижимого имущества. Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Среднесписочная численность работающих за 2024г. составила 1 человек.

На основании статьи 5 Федерального закона от 30.12.2008г. №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»: ООО ЛЦО за 2024г. проводит обязательный аудит, так как соответствует критериям, указанным в статье.

Сведения об аудиторе Общества:

Наименование – Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"

Государственный регистрационный номер – 1207700106877.

Юридический адрес – 107076, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный Округ Сокольники, ул. Матросская Тишина, дом 23, строение 1, помещение XVII

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ – 12106015323.

Раздел 2. Информация об учетной политике Общества

2.1 Основы представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год была подготовлена с учетом принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что Общество продолжит осуществлять операции в обозримом будущем, а также сможет реализовывать свои активы и отвечать по своим обязательствам в процессе обычной деятельности.

Принятая система бухгалтерского учета предполагает имущественную обособленность, обеспечивает полноту отражения всех фактов хозяйственной деятельности.

Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н.

2.2 Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель считается 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 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером, либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 10%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2.3. Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 тыс. руб.

Актив, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию и факта государственной регистрации права собственности на него.

После признания объекты основных средств учитываются по первоначальной

стоимости.

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования с учетом морального и физического износа, а также нормативно-правовых ограничений.

Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом.

Для целей бухгалтерского учета основные средства классифицируются по видам (машины и оборудование, офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь). Объекты основных средств, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование, образуют отдельную группу – инвестиционная недвижимость.

Инвестиционной недвижимостью Обществом признано «Административное здание (12 этажей), БЦ ARCUS II, кадастр. номер: 77:09:0005008:1078, об.пл.7740,6м2», учитываемое на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

2.4 Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Материально-производственные запасы (материалы, товары) принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на их приобретение или изготовление. Оценка выбывающих материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

2.5 Учет расчетов по налогу на прибыль

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом. Текущий налог на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Общество отражает временные разницы в бухгалтерском балансе развернуто. В связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. за счет нераспределенной прибыли скорректированы налоговые обязательства, отраженные по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» по ставке 25%.

Раздел 3. Пояснения к Бухгалтерскому балансу.

3.1. Пояснения к строке 1150 «Основные средства»

в тыс. руб.				
Нестроки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1150	Основные средства	35 993,00	45 002,00	-
	в т.ч.			-
	- Сооружения	11 188,00	16 731,00	-
	- Офисное оборудование	501,00	-	-
	- ППА по земельному участку	24 304,00	28 271,00	-

Пояснения к строке 1150 «Основные средства» раскрыты в разделе 2 табличных пояснений.

Обществом не выявлены признаки обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2024г.

3.2. Пояснения к строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»

Пояснения к строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» раскрыты в разделе 2 табличных пояснений.

Стоимость инвестиционной недвижимости за вычетом накопленной амортизации составила:

в тыс. руб.				
Нестроки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1160	Доходные вложения в материальные ценности	951 413,00	984 220,00	-
	в т.ч.			-
	- Административное здание (12 этажей), БЦ ARCUS II	951 413,00	984 220,00	-

Обществом не выявлены признаки обесценения инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2024г.

3.3. Пояснения к строке 1180 «Отложенные налоговые активы» и строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

в тыс. руб.			
Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Отложенные налоговые активы (ставка 20%)	39 738,00	6 313,00	-
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	9 935,00	0,00	-
Итого по строке 1180:	49 673,00	6 313,00	-

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Отложенные налоговые обязательства (ставка 20%)	33 354,00	30 265,00	-
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	8 339,00	0,00	-
Итого по строке 1420:	41 693,00	30 265,00	-

3.4. Пояснения к строке 1210 «Запасы»

По состоянию на 31.12.2022г., 31.12.2023г., 31.12.2024г. у Общества запасы отсутствовали.

3.5. Пояснения к строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

В составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены средства на расчетном счете. У Общества расчетный счет, открытый в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО).

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1250	Денежные средства и их эквиваленты	54 377,00	53 391,00	-
Итого:		54 377,00	53 391,00	-

3.6. Пояснения к строкам 1230 «Дебиторская задолженность» и 1520 «Кредиторская задолженность»

Наличие и движение к строкам 1230 «Дебиторская задолженность» и 1520 «Кредиторская задолженность» раскрыты в разделе 5 табличных пояснений.

Просроченная и долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1230	Дебиторская задолженность	17 364,00	197 046,00	-
	<i>в т.ч. краткосрочная дебиторская задолженность</i>	17 364,00	197 046,00	-
	- Расчеты с покупателями и заказчиками	10 292,00	3 139,50	-
	- Авансы выданные	6 465,00	27,50	-
	- Прочая	607,00	68,00	-
	- НДС к возмещению из бюджета	-	193 811,00	-

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1520	Кредиторская задолженность	19 382,00	28 431,00	-
	<i>в т.ч. краткосрочная кредиторская задолженность</i>	19 382,00	28 431,00	-
	- Расчеты по налогам	11 213,20	1 628,00	-
	- Кредиты	-	-	-
	- Займы	-	-	-
	- Авансы полученные	7 289,30	24 336,00	-
	- Прочая	235,00	1 004,00	-
	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	582,00	1 453,00	-
	- Обязательства по аренде	63,00	10,00	-

3.7. Пояснения к строкам 1450 «Прочие обязательства»

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1450	Прочие обязательства	57 679,00	28 254,00	0,00
1451	Долгосрочная кредиторская задолженность (Обязательства по аренде земельного участка)	24 902,00	28 254,00	0,00
1452	Долгосрочная кредиторская задолженность (Обеспечительные платежи полученные по договорам аренды)	32 777,00	0,00	0,00

3.8. Пояснения к строкам 1410 «Заемные средства»

По строке 1410 «Заемные средства» отражены долгосрочные займы и кредиты. Раскрыты в разделе 5 табличных пояснений.

Раздел 4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

Выручка за услуги по сдаче в аренду определяется по методу начисления и отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

в тыс.руб.			
№ строки	Наименование показателя	За 01.01.2024 - 31.12.2024	За 01.01.2023 - 31.12.2023
2110	Выручка	174 663,00	8 377,00
2120	Себестоимость продаж	-98 541,00	-2 992,00
	в т.ч.		
	- Амортизация	39 040,00	-
	- Брокеридж	2 252,36	-
	- Водоотведение	33,00	-
	- Имущественные налоги	18 501,68	1 628,11
	- Малоценное оборудование	445,94	-
	- Плата за негативное воздействие	76,68	-
	- Поставка воды и сточные воды	358,24	29,09
	- Прочие затраты	384,97	50,00
	- Ремонтные работы	5 096,68	-
	- Списание материалов	646,42	-
	- Поставка теплоэнергии	1 609,85	230,55
	- Тех.обслуживание лифтов и сетей	84,00	-
	- Эксплуатационные расходы	20 756,98	648,91
	- Поставка электроэнергии	9 254,05	405,64
2220	Управленческие расходы	-2 525,00	-858,00
	в т.ч.		
	- Амортизация	22,05	-
	- Аренда помещения	47,18	114,78
	- Вознаграждение ЕИО	1 200,00	675,00
	- Маркетинг	650,00	-
	- Неисключительные лицензии	24,45	-
	- Оплата труда	275,68	12,05
	- Нотариальные услуги	16,68	30,85
	- Прочие затраты	177,73	16,44
	- Страховые взносы	77,64	3,69
	- Списание материалов	32,82	5,10
	- Услуги связи	1,02	0,22
2200	Прибыль (убыток) от продаж	73 597,00	4 527,00

Раздел 5. Обеспечения обязательств выданные

В 2023 году выданные обеспечения обязательств у Общества:

1. Ипотека в силу закона в пользу Банка ВТБ (ПАО) № 77:09:0005008:1078 -/77/051/2023-55 от 14.12.2023 на основании Договора купли-продажи здания (кад. номер 77:09:0005008:1078) № 3М/2023-ДКП от 23 ноября 2023 года
2. Заключен Договор об ипотеке здания и права аренды земельного участка №061254/МР-ДИ от 18.02.2024 с Банк ВТБ (ПАО), находится на гос.регистрации.

Раздел 6. Информация о связанных сторонах ООО «ЛЦО» на основании ПБУ 11/2008, раскрываемая в отчетности за 2024г.

Наименование ЮЛ/ФЛ	Связь	Характер операций	Основание операций	Стоимостной показатель за 2024г., в тыс. руб. без НДС
АО МЭЙД	АО МЭЙД является владельцем 100% доли в УК ООО ЛЦО	Операции отсутствуют	Решение о создании ООО ЛЦО от 30.09.2022г.	-
	Единоличный исполнительный орган в лице генерального директора АО МЭЙД	Вознаграждение за услуги единоличного исполнительного органа	Договор на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 10.10.2022г.	1 200,00
Слисаренко П.В.	Единоличный исполнительный орган в лице генерального директора АО МЭЙД	-	-	-
АО «БФН»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	-
ООО «Бизнес Строй»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	-	-	-

ООО «БМГРУПП»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Вознаграждение за услуги по тех. обслуживанию и эксплуатации объекта	Договор №12/23-ЛЦО от 14.12.2023г.	24 961,80
---------------	---	--	------------------------------------	-----------

Раздел 7. События после отчетной даты

События после отчетной даты, влияющих на показатели бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Раздел 8. Информация об экологической деятельности организации

В 2024 году деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду, Обществом не велась.

Раздел 9. Оценка непрерывности деятельности общества.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы за 2023 и 2024 годы составили отрицательную величину:

- на 31 декабря 2023 года — (27 312 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2024 года — (23 849 тыс. руб.).

Основным видом деятельности ООО «ЛЦО» является сдача в аренду офисных помещений в бизнес-центре ARCUS II по адресу г. Москва, Ленинградский проспект, дом 37А, корп.14.

Начало деятельности по сдаче в аренду помещений – декабрь 2023 года. Полноценная деятельность Общества по сдаче в аренду помещений ведется с 01 января 2024 года.

Для приобретения здания бизнес-центра в декабре 2023 года Общество привлекло долгосрочный кредит у банка ВТБ (ПАО) в сумме 800 000 тыс. руб. сроком на 7 лет с уплатой процентов по ставке 15 % годовых.

Кроме того, были привлечены долгосрочные беспроцентные займы юридических и физических лиц в сумме 400 000 тыс. руб.

Основной причиной наличия отрицательных чистых активов является начисление и оплата банку процентов за кредит и комиссий за обслуживание банковских счетов.

Прибыль от реализации ООО «ЛЦО» за 2024 год составила 73 597 тыс. руб., проценты к получению от размещения временно свободных средств на депозитных счетах – 6 059 тыс. руб., прочие доходы – 2 916 тыс. руб.

Проценты к уплате за 2024 год составили 100 042 тыс. руб., прочие расходы (в основном комиссии банка) – 10 998 тыс. руб.

Всего убыток до налогообложения за 2024 год составил (28 468 тыс. руб.), чистая прибыль за 2024 год с учетом отложенного налога на прибыль составила 3 464 тыс. руб.

Финансовая модель Общества на 2025 и последующие годы предусматривает увеличение выручки от сдачи в аренду помещений, и снижение процентов по кредиту за счет систематического погашения части ссудной задолженности.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно, оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;

2. Влияние изменения курса иностранных валют;

3. Изменение состава заказчиков (процент тех компаний, с которыми будут расторгнуты все договоры);

Общество осуществляет свою деятельность с использованием кредитных средств, при этом процентная ставка по кредиту в текущем году увеличилась не существенно.

В привлечении новых кредитных средств Общество не нуждается.

В связи с этим Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало влияния на деятельность Общества.

Общество не отмечает и не прогнозирует отказов заказчиков от исполнения заключенных договоров на аренду помещений.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности.

Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

Раздел 10. Риски финансово-хозяйственной деятельности.

Риски в связи с санкционным давлением иностранных государств и с обострением геополитической обстановкой. Санкции продолжают объявлять в отношении государственного долга РФ, активов ряда российских банков, а также санкций в отношении юридических и физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности наблюдается колебания курса рубля по отношению USD и EUR.:

На 31.12.2022г. USD – 70,3375 EUR - 75,6553

На 31.12.2023г. USD – 89,6883 EUR - 99,1919

На 31.12.2024г. USD – 101,6797 EUR – 106,1028

Ожидается, что данные события повлияют на деятельность российских компаний в различных отраслях.

В целях адаптации российской экономики правительство РФ объявило меры по поддержке бизнеса.

В настоящее время руководство Общества проводит анализ возможного воздействия микро- и макроэкономических условий на финансовые результаты деятельности Общества с целью принятия решений, минимизируя их возможные потери.

В сложившихся условиях, продолжается непрерывная деятельность Общества, сокращение численности и оплаты труда не производилось. На дату составления годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют планы сокращения численности и объемов продаж

Приложения:

1. Таблица 1 «Нематериальные активы»
2. Таблица 2 «Основные средства»
3. Таблица 3 «Финансовые вложения»
4. Таблица 4 «Запасы»
5. Таблица 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»
6. Таблица 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)»
7. Таблица 7 «Оценочные обязательства»
8. Таблица 8 «Обеспечение обязательств»
9. Таблица 9 «Государственная помощь»

**Генеральный директор АО МЭЙД
управляющей организации
ООО «ЛЦО»**



07 марта 2025 года