Общество с ограниченной ответственностью
«ЛАЙТ ЭСТЕЙТ»

111250 г. Москва, ул. Госпитальная, дом 14
ИНН 7722334453 ОГРН 1157746650225

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности
ООО «ЛАЙТ ЭСТЕЙТ» за 2024год.

Общие сведения.

Полное фирменное наименование юридического лица:
Общество с ограниченной ответственностью «ЛАЙТ ЭСТЕЙТ»
Сокращенное фирменное наименование юридического лица:
ООО «ЛАЙТ ЭСТЕЙТ» (Далее по тексту «Общество»)
Дата создание юридического лица – 17 июля 2015г.
ОГРН 1157746650225; ИНН 7722334453
Адрес юридический и фактический: 111250, г. Москва, ул. Госпитальная, д.14
Руководитель: Генеральный директор – Тараканов Денис Геннадьевич
Учредителем общества является Коммерческий банк «ЛОКО-Банк» (АО) - 100%
Основным видом деятельности организации является сдача внаем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20)
Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета в 2024 году отсутствуют. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Информация об основных элементах учетной политики

Общество не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основных средств, если стоимость такого актива ниже 100 тыс.руб. за единицу. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.
Группы однородных объектов основных средств и доходных вложений в материальные ценности:

- Инвестиционная недвижимость (нежилые помещения);
- офисное оборудование;
- машины и оборудование (кроме офисного).

К «инвестиционной недвижимости» Общество относит объекты основных средств (здания, нежилые помещения), которые предназначены для сдачи в аренду.
Ко всем группам применяется метод оценки по первоначальной стоимости (балансовой стоимости) с начислением амортизации. Переоценка не производится. Амортизация – линейным способом.
Общество арендует нежилые помещения и земельные участки, необходимые для осуществления своей деятельности. В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» права пользования активами (ППА) признаются на балансе как активы и соответствующие обязательства.
Права пользования активами признаются на дату начала аренды как активы в сумме, равной приведенной стоимости будущих арендных платежей. Соответствующее обязательство по аренде признается в той же сумме. Активы амортизируются на протяжении срока аренды.
Общество классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов операционной аренды. Доходы от операционной аренды признаются равномерно в течение срока действия договора и включаются в состав доходов от обычных видов деятельности.

Депозитные вклады «до востребования» или размещенные на короткий срок (до 3 месяцев) классифицируются как денежные эквиваленты и отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

Информация о связанных сторонах и сделках с ними

Связанная сторона/ Основание связанности/ Характер отношений	Вид операции	Объем операций за 2024г, тыс.руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2024, тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов
КБ «ЛОКО-Банк» (АО) ОГРН 1057711014195 Участник Общества / Контролируют Общество	Предоставление в аренду недвижимого имущества	150846	14 493 в пользу связанной стороны	Безналичный расчет в 2025г
	Размещение денежных средств на депозите по договору банковского вклада	1929500	--	--
ООО «ЛАЙТ-Л» ОГРН 1027739693585 Контролируется основным участником КБ «ЛОКО-Банк» (АО)/Оказывает влияние	Принято в аренду имущество от связанной стороны	211	--	--
АО «АСТРА УА» ОГРН 1097746445180 Контролируется основным участником КБ «ЛОКО-Банк» (АО)/ Оказывает влияние	Предоставление в аренду недвижимого имущества	4175	494 в пользу связанной стороны	Безналичный расчет в 2025г
ООО «ЭЛ ЭМ ГРУПП» ОГРН 1157746247768 Руководитель Тараканов Д.Г./ оказывает влияние	Не было сделок			

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской задолженности связанной стороны не произошло.

Сведения о бенефициарных владельцах

Конечным бенефициарным владельцем Общества является крупнейший акционер КБ ЛОКО БАНК (АО) – Богуславский Станислав Иосифович.

Информация о выплатах основному управленческому персоналу

№ п/п	Наименование выплаты	Сумма, тыс. руб.
1.	Заработная плата	1376
2.	страховые взносы и НДФЛ	592
Всего		1968

Долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу не предусмотрено.

Права пользования активами (ППА) и арендные обязательства

ППА в виде арендованных Обществом нежилых помещений (машиноместа) и земельных участков по характеру использования относятся к основным средствам и показаны в бухгалтерском балансе по строке «11502», детализирующей строку 1150 «Основные средства» в сумме 54708 тыс.руб. Амортизация прав аренды за период 2024г составила 10378 тыс. руб. и учтена в себестоимости продаж.

Величина арендных обязательств на 31.12.2024г. составляет 56124 тыс. руб. и показана по строкам Баланса:

-1450 в размере 49875 тыс.руб. (долгосрочная часть обязательств после 31.12.25);

-1550 в размере 6249 тыс.руб. (краткосрочная часть обязательств в течении 2025г).

ППА и арендные обязательства рассчитаны на сроки аренды в соответствии с условиями договоров: для земельных участков – 48 и 42 года, для машиномест – 5 лет.
Процентные расходы по арендным обязательствам за период 2024г составили 5403 тыс. руб. и показаны по строке 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах.
По договорам аренды взимаются постоянные арендные платежи, переменная часть не предусмотрена. Текущие платежи по арендным обязательствам в сумме 13518 тыс. руб. учтены по строке 4121 «Платежи поставщикам за работы, услуги» Отчета о движении денежных средств.

Инвестиционная недвижимость и доходные вложения в материальные ценности

На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 1400874 тыс. руб. и оценена по первоначальной стоимости за вычетом амортизации (в составе строки 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Баланса).
Инвестиционная недвижимость, принадлежащая Обществу на праве собственности, включает нежилые помещения в современных бизнес-центрах, расположенных в г. Москве.
Сроки полезного использования для начисления амортизации объектов инвестиционной недвижимости установлены Обществом исходя из ожидаемого физического износа:

- для приобретённых в 2024 году нежилых помещений офисного типа, в бизнес - комплексе 1928 года постройки, реконструированного в 2005 году, срок составляет 33 года;
- для приобретенных в 2017 году нежилых помещений офисного типа, в бизнес - комплексе 2012 года постройки, срок установлен 72 года (то есть до 2089г.). При этом текущий договор аренды земельного участка с Департаментом городского имущества г. Москвы действует до 2063 года. Общество рассчитывает, что по истечении срока аренды сможет перезаключить договор аренды земельного участка и продолжить эксплуатировать помещения.

Доходы от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости за 2024г составили 131 138 тыс. руб.
В составе доходных вложений в материальные ценности по строке 1160 Баланса также учтено движимое имущество (оборудование для эксплуатации нежилых помещений), используемое для сдачи в аренду, на общую сумму 4611 тыс.руб. (за вычетом накопленной амортизации).
Сроки полезного использования по движимому имуществу: от 2 до 15 лет.
Часть объектов движимого имущества (оборудование общей первоначальной стоимостью 25 209 тыс. руб.) на конец 2024 года имеет нулевую остаточную стоимость, так как они полностью самортизированы. Несмотря на высокую степень физического износа, данные объекты продолжают эксплуатироваться. Однако срок их дальнейшего полезного использования после отчетной даты не может быть надежно определен. В связи с этим сумма накопленной амортизации, остаточная стоимость объектов основных средств и нераспределенная прибыль (убыток) не корректируются. Возможное отклонение в учете не является существенным для показателей годовой бухгалтерской отчетности в целом.

Расчеты по налогу на прибыль.

В соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество ведет бухгалтерский учет постоянных налоговых расходов (ПНР), постоянных налоговых доходов (ПНД), отложенных налоговых обязательств (ОНО), отложенных налоговых активов (ОНА).
Сумма облагаемой прибыли по данным налоговой декларации за 2024 г.- 50177 тыс. руб., ставка налога на прибыль 20%. Текущий налог на прибыль - 10035 тыс. руб.
Отложенный налог на прибыль составил 1 446 тыс. руб., показан по строке 2412 Отчета о финансовых результатах.

Отложенный налог на прибыль возникает из-за временных разниц, обусловленных различиями в бухгалтерском и налоговом учете, таких как учет права пользования активами и обязательств по аренде, а также начисление амортизации по основным средствам.

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль сальдо по ОНА и ОНО было пересчитано на 31.12.2024, в результате чего величина ОНА увеличилась на 5600 тыс. руб., ОНО – на 17743 тыс. руб., разница от пересчета в сумме 12 142 тыс. руб. отнесена на счет учета прибыли и показана в составе строки 2412 Отчета о финансовых результатах.

Денежные средства и денежные эквиваленты

В 2024 году денежные средства составили в тыс. руб.:

Наименование	Остаток на 01.01.2024г.	Увеличение	Уменьшение	Остаток на конец 31.12.2024г.
Расчетные счет	71	2 388 734	2 372 332	16 473
Депозит	48 100	1 941 400	1 929 500	60 000
Итого	**48 171**	**4 330 134**	**4 301 832**	**76 473**

В Отчете о движении денежных средств по строке 4129 «Прочие платежи» в сумме 11908 тыс.руб. включен платеж по налогу на имущество в сумме 11750 тыс.руб.

Расшифровка по строкам Отчета о финансовых результатах.

Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимого имущества - 131 138 тыс. руб.
Существенную долю выручки (96%) составляет арендная плата, полученная от материнской компании Коммерческий банк «ЛОКО-Банк» (АО).
Прочие расходы (строка 2350) за 2024 год составили 45749 тыс. руб., в том числе резерв по сомнительным долгам в сумме 45272 тыс.руб.

Информация о событиях после отчетной даты

Событий после отчетной даты и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не возникало.

Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности в отношении последствий которых или вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность по состоянию на 31.12.2024г. не возникало.

Непрерывность деятельности и планируемое развитие Общества

Общество планирует продолжить развитие бизнес-направления «сдача в аренду нежилых помещений» в 2025 году и в обозримой перспективе. В рамках данной стратегии запланировано приобретение новых нежилых помещений и активный поиск арендаторов для их сдачи в аренду с целью увеличения выручки и укрепления рыночных позиций.

Общество подвержено финансовым и операционным рискам, связанным с покупательной способностью, включая вероятность возникновения сложностей с поиском арендаторов на рынке или привлечением арендаторов на долгосрочной основе, а также изменением спроса на предоставляемые в аренду помещения. Дополнительно существуют риски снижения арендных ставок из-за рыночных колебаний.
Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий на финансовые результаты деятельности Общества.

Генеральный директор **Д.Г. Тараканов**

23 января 2025г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛАЙТ ЭСТЕЙТ» ОГРН 1157746650225 МОСКВА