

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2025 года и
отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2025 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 135 100 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 владелец инвестиционных паёв Комбинированного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «МЭЙД» доверительное управление которым осуществляет АО «АБ КАПИТАЛ» ИНН 9703163301, ОГРН 1237700856777.
- 1.11. На основании пункта 1, ст.53 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ (ред. от 23.05.2025) информация предоставляется определенному кругу лиц.
- 1.12. 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 2025г. составила 1 человек.

На основании статьи 5 Федерального закона от 30.12.2008г. №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»: ООО ЛЦО за 2025г. 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»,
ОПНЗ – 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 2025 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 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1150	Основные средства	36 098,00	35 993,00	45 002,00
	в т.ч.			
	- Сооружения	5 644,00	11 188,00	16 731,00
	- Офисное оборудование	393,00	501,00	-
	- ППА по земельному участку	23 722,00	24 304,00	28 271,00
	- Неотделимые улучшения	6 339,00	-	-

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

Обществом не выявлены признаки обесценения основных средств по состоянию на 31.12.2025г.

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 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1160	Доходные вложения в материальные ценности	918 605,00	951 413,00	984 220,00
	в т.ч.			
	- Административное здание (12 этажей), БЦ ARCUS II	918 605,00	951 413,00	984 220,00

Обществом не выявлены признаки обесценения инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025г.

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

в тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Отложенные налоговые активы (ставка 20%)	0,00	39 738,00	6 313,00
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	0,00	9 935,00	0,00
Отложенные налоговые активы (ставка 25%)	47 452,00	0,00	0,00
Итого по строке 1180:	47 452,00	49 673,00	6 313,00

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Отложенные налоговые обязательства (ставка 20%)	0,00	33 354,00	30 265,00
Пересчет в связи с изменением ставки налога с 01.01.2025г. (Ставка 25%)	0,00	8 339,00	0,00
Отложенные налоговые обязательства (ставка 25%)	40 559,00	0,00	0,00
Итого по строке 1420:	40 559,00	41 693,00	30 265,00

3.4. Пояснения к строке 1210 «Запасы»

По состоянию на 31.12.2023г., 31.12.2024г., 31.12.2025г. 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 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1250	Денежные средства и их эквиваленты	80 194,00	54 377,00	53 391,00
	Итого:	80 194,00	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.

По дебиторской задолженности ООО «МЕТТЭМ-М» начислен резерв по сомнительным долгам в сумме 22 817 тыс. руб. (100% задолженности).

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1230	Дебиторская задолженность	7 277,00	17 364,00	197 046,00
	в т.ч. краткосрочная дебиторская задолженность	7 277,00	17 364,00	197 046,00
	- Расчеты с покупателями и заказчиками	5 916,00	10 292,00	3 139,50
	- Авансы, выданные поставщикам	105,00	6 465,00	27,50
	- Прочая	1 256,00	607,00	68,00
	- НДС к возмещению из бюджета	-	-	193 811,00

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1520	Кредиторская задолженность	18 972,00	19 382,00	28 431,00
	в т.ч. краткосрочная кредиторская задолженность	18 972,00	19 382,00	28 431,00
	- Расчеты по налогам	13 055,00	11 213,20	1 628,00
	- Авансы, полученные от покупателей	411,00	7 289,30	24 336,00
	- Прочая	4 137,00	235,00	1 004,00
	- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 361,00	582,00	1 453,00
	- Обязательства по аренде	8,00	63,00	10,00

3.7. Пояснения к строкам 1450 «Прочие обязательства»

в тыс. руб.

№ строки	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1450	Прочие обязательства	65 350,00	57 679,00	28 254,00
1451	Долгосрочная кредиторская задолженность (Обязательства по аренде земельного участка)	23 890,00	24 902,00	28 254,00
1452	Долгосрочная кредиторская задолженность (Обеспечительные платежи полученные по договорам аренды)	41 460,00	32 777,00	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 01.01.2025 - 31.12.2025	За 01.01.2024 - 31.12.2024
2110	Выручка	212 983,00	174 663,00
2120	Себестоимость продаж	- 108 620,00	-98 541,00
	в т.ч.		
	- Амортизация	39 111,00	39 040,00
	- Брокеридж	5 967,00	2 252,36
	- Водоотведение	56,00	33,00
	- Имущественные налоги	18 252,00	18 501,68
	- Малоценное оборудование	142,00	445,94
	- Плата за негативное воздействие	78,00	76,68
	- Поставка воды и сточные воды	358,00	358,24
	- Прочие затраты	1 042,00	384,97
	- Ремонтные работы	1 637,00	5 096,68
	- Списание материалов	2 688,00	646,42
	- Страхование имущества	386,00	0,00
	- Поставка теплоэнергии	2 139,00	1 609,85
	- Тех.обслуживание лифтов и сетей	168,00	84,00
	- Эксплуатационные расходы	27 816,00	20 756,98
	- Поставка электроэнергии	8 780,00	9 254,05
2220	Управленческие расходы	- 3 109,00	-2 525,00
	в т.ч.		
	- Амортизация	53,00	22,05
	- Аренда помещения	50,00	47,18
	- Вознаграждение ЕИО	1 500,00	1 200,00
	- Маркетинг	640,00	650,00
	- Неисключительные лицензии	0,00	24,45
	- Оплата труда	328,00	275,68
	- Нотариальные услуги	7,60	16,68
	- Прочие затраты	424,00	177,73
	- Страховые взносы	97,00	77,64
	- Списание материалов	9,41	32,82
	- Услуги связи	0,00	1,02

2200	Прибыль (убыток) от продаж	101 254,00	73 597,00
------	----------------------------	------------	-----------

Раздел 5. Обеспечения обязательств выданные

В 2023-2025 годах 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) № ЗМ/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).

Раздел 6. Информация о связанных сторонах ООО «ЛЦО» на основании ПБУ 11/2008, раскрываемая в отчетности за 2025г.

Наименование ЮЛ/ФЛ	Связь	Характер операций	Основание операций	Стоимостной показатель за 2025г., 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.	1 500,00
Слисаренко П.В.	Единоличный исполнительный орган в лице генерального директора АО МЭЙД	Операции отсутствуют	-	-
АО «БФН»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
ООО «Бизнес Строй»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-

ООО «СПОРТИВНЫЙ КЛУБ «АВМ»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
АО «ПРОГРЕСС»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
ООО «ЮЗ-Финанс»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
ООО «ДУБРОВКА»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
ООО «ВЕГА»	Принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	Операции отсутствуют	-	-
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.	31 334,00
Комбинированный Закрытый Паевой Инвестиционный Фондом «МЭЙД» в лице управляющей компании АО «АБ КАПИТАЛ»	Единственный акционер АО МЭЙД	Операции отсутствуют	-	-

Раздел 7. События после отчетной даты

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

Раздел 8. Информация об экологической деятельности организации

В 2025 году деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду, Обществом не велась.

Раздел 9. Оценка непрерывности деятельности общества.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 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, 2024 и годы составили отрицательную величину:

- на 31 декабря 2023 года — (27 312 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2024 года — (23 849 тыс. руб.);
- на 31 декабря 2025 года – 95 245 тыс. руб.

Однако, Единственным участником общества было принято решение от 13.05.2025г. об увеличении уставного капитала до 135 100 тыс. руб. путем вноса денежных средств на расчетный счет Общества.

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 17 % 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.

Финансовая модель Общества на 2026 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 31.12.2023г. USD – 89,6883 EUR - 99,1919

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

На 31.12.2025г. USD – 78,2267 EUR – 92,0938

Федеральным законом №425-ФЗ от 28.11.2025г. внесены изменения в Налоговый Кодекс РФ в котором содержатся ряд поправок, касающихся основных направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики. В частности, повышение основной ставки НДС с 20 до 22%, оптимизация льготных тарифов по страховым взносам для субъектов МСП, продление до 2030 года ограничения на уменьшение базы текущего периода по налогу на прибыль на убытки прошлых лет.

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, минимизирую 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 3 «Нематериальные активы»
2. Таблица 4 «Основные средства»
3. Таблица 5 «Финансовые вложения»
4. Таблица 6 «Запасы»
5. Таблица 7 «Дебиторская задолженность»
6. Таблица 8 «Обязательства»
7. Таблица 9 «Обеспечения обязательств»
8. Таблица 10 «Расходы по обычным видам деятельности»
9. Таблица 11 «Государственная помощь»

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



Слисаренко П.В.

18 марта 2026 года