

ПОЯСНЕНИЯ

К ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛЕТО ПРОПЕРТИ» за 2025 год

Бухгалтерская отчетность ООО «Лето Проперти» - далее «Общество», сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

1. Сведения об Обществе.

ООО «Лето Проперти» ИНН/КПП 9703045989/772601001

Адрес места нахождения: 117648, Москва, вн.тер.г.МО Чертаново Северное, мкр.Северное Чертаново, д.1А, помещ.1Н

Почтовый адрес: 117648, Москва, вн.тер.г.МО Чертаново Северное, мкр.Северное Чертаново, д.1А, помещ.1Н

Основной государственный регистрационный номер: 1217700407352 присвоен 31.08.2021г.
ОКПО: 24962821

Участниками ООО "Лето Проперти" являются: Некрасов Григорий Юрьевич с размером доли в уставе Общества 50% и Антонова Ирина Георгиевна (50%).

В 2025г. основным видом деятельности Общества, который является преобладающим и имеет приоритетное значение, является: Аренда и управление собственным торговым объектом недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20.21).

По состоянию на 31.12.2025 Общество не имеет обособленных подразделений.

Общая балансовая величина активов на отчетную дату составила 1 207 893 тыс.руб.

Общая величина обязательств на отчетную дату составила 1 178 870 тыс.руб.

Величина чистых активов Общества на отчетную дату составила 29 023 тыс.руб., что значительно превышает стоимость уставного капитала. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Среднесписочная численность работников составила 8 человек.

1.1. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Директор Общества: Минаич Марина Анатольевна (Приказ № 5 от 02.07.2024).
Главный бухгалтер Общества: Маас В.В. (приказ № 1 от 02.02.2023).

Кадровый учет и расчет оплаты труда ведется бухгалтерией Общества под руководством главного бухгалтера.

1.2. Информация о связанных сторонах

Бенефициарными владельцами Общества, владеющими по 50% долей в уставном капитале Общества, являются:

- фамилия, имя, отчество: Некрасов Григорий Юрьевич
- дата рождения: 28.02.1984,
- гражданство: РФ,
- ИНН: 550306258757
- зарегистрирован по адресу: РФ, г.Москва, пр-т Мира, д.188Б, к.4, кв.104.

и:

- фамилия, имя, отчество: Антонова Ирина Георгиевна
 - дата рождения: 03.01.1987,
 - гражданство: РФ,
 - ИНН: 021203263909
 - зарегистрирован по адресу: РФ, г.Москва, ш.Боровское, д.2, корпус 2, кв.460
- В 2025 году выплат в пользу участников Общество не производило.

1.3. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество подлежит обязательному аудиту согласно положений ст. 5 закона от 30.12.2008 №307-ФЗ. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества аудитуется не первый год. За прошлый, 2024 год, Обществу было выдано немодифицированное аудиторское заключение. Соответственно, корректировки по итогам аудита в учет и отчетность ретроспективно не вносились.

1.4. Стандарты, по которым составлена отчетность,

и база оценок показателей отчетности

Отчетность Общества составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ. Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

2. Сведения об учетной политике Общества.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- имущественной обособленности Общества;
- непрерывности деятельности Общества;
- последовательности применения учетной политики;
- временная определенность фактов хозяйственной деятельности.

В своей деятельности Общество руководствуется требованиями:

- своевременности отражения фактов хозяйственной деятельности;

- осмотрительности;
- приоритета содержания перед формой;
- непротиворечивости данных аналитического учета оборотам и остаткам по счетам синтетического учета на последний календарный день каждого месяца;
- рациональности ведения бухгалтерского учета.

2.1. Лизинг и его признание в учете, отражение в отчетности

В 2025 году Общество не получало имущество в лизинг.

2.2. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса числятся машины и оборудование, сооружения, земельные участки, объекты капитального строительства, а также права пользования активами, полученными в лизинг (в табличной части пояснений к балансу представлено подробно в разделе 4)

Переоценка основных средств в 2025 году не производилась, т.к не было установлено признаков обесценивания объектов таких, как: снижение рыночной стоимости; физические повреждения или моральный износ объектов, роста ставок дисконтирования вследствие повышения рыночных процентных ставок, отказ от использования объектов в краткосрочной перспективе.

По строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» Общество отражает Здание ТЦ «Авентура», используемое в основной деятельности Общества (сдача в аренду).

2.3. Нематериальные активы

По итогам инвентаризации на 29 декабря 2025 года в составе НМА учитываются расходы Общества на создание и регистрацию товарного знака «Авентура», а также расходы Общества на разработку концепции деятельности ТРЦ.. Данные объекты признаются по ФСБУ 14/2022 и согласно учетной политике Общества как НМА по балансовой (без переоценки) стоимости с учетом накопленной амортизации. Никакие корректировки в учете и отчетности не требуются, так как стоимость актива не переоценивается, не было признаков обесценения, срок полезного использования не пересматривался, ликвидационная стоимость установлена нулевой по окончании срока эксплуатации объектов НМА. Все числовые раскрытия по данному объекту указаны в табличных пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 3 и 3.1.

2.4. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	29.12.2025	—

Материально-производственные запасы	26.12.2025	—
Нематериальные активы	29.12.2025	—
Денежные средства в кассе, на расчетных и депозитных счетах	29.12.2025	-
Расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами	с 12.12.2025 по 29.12.2025	-

В ходе проведенной инвентаризации активов и обязательств Общества - недостатков и излишков не выявлено.

3. Изменения, внесенные в Учетную политику по бухгалтерскому учету на 2025 год

В 2025 году учетная политика изменена в связи с обязательным применением следующих федеральных стандартов бухгалтерского учета:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (Приказ Минфина России от 04.10.2023 № 157н) — применяется начиная с отчетности за 2025 год; ФСБУ 4/2023 заменил ПБУ 4/99 и Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н. Введены новые требования к составу, структуре и содержанию форм отчетности, в том числе для субъектов малого предпринимательства. Изменения касаются оформления упрощенных форм баланса и отчета о финансовых результатах, а также состава раскрываемой информации в пояснениях.
- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» (Приказ Минфина России от 13.01.2023 № 4н) — обязательно применяется с 1 апреля 2025 года. Введен новый порядок проведения и документирования инвентаризации активов и обязательств, включая требования к срокам, составу инвентаризационной комиссии и отражению результатов в бухгалтерском учете.

Введение указанных стандартов не оказало существенного влияния на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Корректировка сравнительных показателей за 2024 год не производилась в части, не требующей обязательной ретроспективной корректировки.

Иных изменений учетной политики, затрагивающих порядок признания, оценки и раскрытия информации о показателях бухгалтерской отчетности, в 2025 году не вносилось.

4. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие на финансовые результаты

Выручка от реализации товаров, работ, услуг ООО «ЛЕТО ПРОПЕРТИ» за 2025 год составила 503 192 тыс. руб. (за 2024 год: 431 105 тыс. руб.). Выручка признаётся в момент оказания услуги арендатору — как правило, в момент подписания акта выполненных работ / оказанных услуг. Себестоимость продаж за 2025 год составила 239 043 тыс. руб. (за 2024 год: 258 009 тыс. руб.).

Коммерческие расходы за 2025 год составили 4 753 тыс. руб., управленческие расходы — 37 421 тыс. руб. Управленческие и коммерческие расходы списываются в полном объёме в том периоде, в котором они понесены.

Валовая прибыль за 2025 год составила 264 149 тыс. руб. (за 2024 год: 173 096 тыс. руб.).

Прибыль (убыток) от продаж — 221 975 тыс. руб. (за 2024 год: 128 294 тыс. руб.)

Прочие доходы за 2025 год составили 8 907 тыс. руб. (за 2024 год: 10 855 тыс. руб.), в том числе:

- проценты к получению — 4 629 тыс. руб.;
- штрафы, пени, неустойки к получению по действующим договорам аренды — 1 763 тыс. руб.;
- возмещение судебных издержек по решению суда – 2 352 тыс.руб.;
- прочие доходы — 163 тыс. руб.

Прочие расходы за 2025 год составили 225 334 тыс. руб. (за 2024 год: 126 308 тыс. руб.), в том числе:

- проценты к уплате по кредитам и займам — 171 632 тыс. руб.;
- штрафы, пени, неустойки к уплате – 16 384 тыс. руб.;
- налоги и сборы — 37 318 тыс. руб.;
- расходы на регистрацию договоров аренды (госпошлина) — 0 тыс. руб.;
- прочие расходы — 0 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2025 год исчислен по ставке 25 % (с 2025 года в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ) и составил 1 667 тыс. руб.; свернуто отражены постоянные и временные разницы, а также отложенные налоговые активы и обязательства в рамках применения Обществом ПБУ 18/2.

В 2025 году продолжающаяся специальная военная операция и вызванное этим обострение геополитической напряжённости оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определённые отрасли экономики, а также ограничения на определённые виды операций.

В Российской Федерации действуют временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе ограничения на осуществление ряда валютных операций и сделок с лицами из недружественных государств.

Общество не имеет существенных валютных активов и обязательств, деятельность Общества не связана со значительными экспортными и импортными операциями. Соответственно, дополнительно введённые санкционные ограничения, изменения валютного законодательства и курсов валют не могут оказать существенного влияния на деятельность Общества.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности (стихийных бедствий, пожаров, аварий, катастроф и иных событий форс-мажорного характера), существенно повлиявших на финансовое положение и результаты деятельности Общества, в 2025 году не было.

Принимая во внимание вышеуказанные условия и обстоятельства, текущие операционные и финансовые результаты деятельности ООО «ЛЕТО ПРОПЕРТИ», а также имеющуюся общедоступную информацию, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния на финансовое положение и финансовые результаты Общества в краткосрочной перспективе. Вместе с тем нельзя исключать возможности того, что дальнейшее ужесточение внешних ограничительных мер или неблагоприятные изменения экономических условий не окажут отрицательного влияния на деятельность Общества в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Руководство анализирует возможные негативные сценарии развития ситуации и готово адаптировать операционные планы, принимая необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий по мере их возникновения.

5. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице директора и главного бухгалтера. Краткосрочные вознаграждения сформированы показателями оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в

соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска в отчетном периоде.

Виды вознаграждений	тыс. руб.	
	2025 г.	2024 г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	2 052,8	1915,6
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	540 1	516,4

6. События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности

В соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты» настоящий раздел содержит информацию о существенных событиях, произошедших после 31 декабря 2025 года (даты составления отчетности) до даты подписания настоящих Пояснений.

Корректирующие события после отчетной даты (уточняющие условия, существовавшие на 31.12.2025): отсутствуют.

Некорректирующие события после отчетной даты (возникшие уже в 2026 году, не изменяют показатели отчетности, но существенны для пользователей): отсутствуют.

Существенных событий, произошедших после 31 декабря 2025 года, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или результаты деятельности Организации – не выявлено.

7. Непрерывность деятельности

ООО «ЛЕТО ПРОПЕРТИ» не известно о событиях или условиях, которые в отдельности или совокупно могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности – отсутствуют.

8. Риски хозяйственной деятельности.

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления и направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области хозяйственной деятельности.

9. Забалансовые статьи

На забалансовом учете у Общества на 31.12.2025 г. имеются остатки:
Малоценные основные средства в эксплуатации, в т.ч.

Наименование счета	Стоимость, тыс. руб.	Количество, шт.
МЦ. 02 «Спецодежда в эксплуатации »	3 112	488
МЦ. 04 « Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»	3 041	337
Итого	6 153	825

Иного имущества, обеспечений и обязательств, подлежащих учету на забалансовых счетах, Общество не имеет.

10. Прочая информация.

Общество не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010 и не раскрывает информацию по сегментам.

Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни Общества в 2025 году – отсутствовали.

По состоянию на 31.12.2025г. Общество не выступает в судах различных инстанций в качестве ответчика или истца. Обеспечения, выданные в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций, на отчетную дату - отсутствуют.

Также на отчетную дату в отношении ООО «ЛЕТО ПРОПЕРТИ» не возбуждалась процедура наблюдения. Общество не было признано банкротом; отсутствуют другие судебные споры с участием Общества (в том числе в качестве третьего лица), а также споры (корпоративные споры), инициированные третьими лицами/участниками/лицами, занимающими должности в органах управления Общества, связанных с участием указанных лиц в управлении Обществом, признанием решений органов управления недействительными, признанием недействительными/ незаключенными договоров по отчуждению/ приобретению долей в уставном капитале Общества, споров о праве собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании сделок по приобретению имущества недействительными или незаключенными;

Директор



Главный бухгалтер

М.А.Минаич
26.03.2026г.

В.В. Маас
26.03.2026г.