

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Мэйно́р хаус»

за 2025 год.

1. Общие сведения

- полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Мэйно́р хаус»;
- краткое наименование: ООО «Мэйно́р хаус»;
- дата государственной регистрации: 31 октября 2018 г.;
- ИНН/КПП 7704463865/770401001;
- место нахождения: 119034, Москва г., Бутиковский пер., дом 14, строение 5, этаж 1, комната 7;
- тел. (968) 6304753.

1.1. Информация об учредителях Учредителями ООО «Мэйно́р хаус» являются:

- Троценко Роман Викторович – 0,21352 % УК Общества;
- Общество с ограниченной ответственностью «А-РАЗВИТИЕ» – 99,78648% УК Общества.

1.2. Размер уставного капитала

Размер уставного капитала составляет 281 000 000,00 (двести восемьдесят один миллион рублей).

1.3. Сведения о структуре Общества.

Обособленных подразделений и филиалов Общество не имеет.

1.4. Структура органов управления Общества.

Высшим органом Общества является общее собрание участников общества, которое руководит деятельностью Общества в соответствии с законодательством и Уставом Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор, избираемый общим собранием участников в целях осуществления текущего руководства деятельностью компании сроком на 3 (три) года.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет генеральный директор Зубков В.В. (протокол общего собрания участников ООО «Мэйно́р хаус» от 16.10.2024).

К основному управленческому персоналу Общества относится должность генерального директора. Совет директоров или иные коллективные органы управления не формируются.

1.5. Сведения о численности работников

Численность сотрудников Общества по состоянию на 31.12.2025 года составляет 4 (четыре) человека.

1.6. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» код по ОКВЭД – 68.20.

1.7. Аудитор, утвержденный для инициативного аудита за 2025 г.:

- наименование: ООО "АУДИТ-СЕРВИС";

- место нахождения: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, помещение 1106;
- ИНН / КПП: 6455015315 / 773401001;
- ОГРН: 1026403668720;
- членство в СРО: член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "СОДРУЖЕСТВО", ОРНЗ: 11906110967.

2. Порядок составления бухгалтерской отчетности и описание системы ведения бухгалтерского и налогового учета

Бухгалтерская отчетность сформирована составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- приказа Минфина РФ от 29.07.1998 № 34 «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утв. приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н;
- других действующих нормативных правовых актов в области ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- приказа Общества «Об учетной политике» от 30 декабря 2024 года.

2.1. Краткий обзор основных положений учетной политики

2.2.1. Для целей бухгалтерского учета

Учетная политика утверждена приказом Общества № 1УП-БУ от 30.12.2024 г.

Изменения и дополнения к Учетной политике оформляются приказами руководителя.

Учетная политика разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н, Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина России от 06.10.08 № 106н.

Бухгалтерский учет в организации ведет ООО «АЕОН-ОЦО» на договорной основе.

Учетные регистры бухгалтерского учета ведутся на магнитных и электронных носителях с помощью специализированной программы 1С: Предприятие 8.3.

Рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержит синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

В качестве обязательных к применению форм первичных учетных документов применяются формы, утвержденные Госкомстатом России. Самостоятельно разработанные формы первичных учетных документов, утверждаются отдельными приложениями к положению об учетной политике для целей бухгалтерского учета.

Инвентаризация имущества и обязательств проводится в соответствии с Порядком, утвержденным приказом Минфина России от 13.06.95 № 49. Сроки проведения инвентаризации конкретных видов имущества и обязательств устанавливаются отдельными приказами руководителя организации.

Информация по учету основных средств и капиталовложений:

- активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов в качестве основных средств и стоимость которых не превышает 100 000 руб., отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.
- амортизация по всем основным средствам, введенным в эксплуатацию, начисляется линейным способом.
- срок полезного использования определяется исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его эксплуатации.
- переоценка инвестиционной недвижимости (при наличии таковой) осуществляется ежегодно, на конец отчетного периода.

Материальные производственные запасы учитываются по фактическим ценам и списываются в расход по средней себестоимости.

Уровень существенности показателей отдельных строк отчетности:

- к существенным относятся показатели, которые составляют 10 и более процентов от общей суммы соответствующего показателя строки отчетности, данные которого раскрываются.
- существенной признается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период.
- существенной признается ошибка, которая привела к искажению чистой прибыли отчетного периода более чем на 5%. При определении уровня влияния на показатель чистой прибыли ошибки не сальдируются и оцениваются отдельно друг от друга.

Подлежит раскрытию в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде.

2.1.2. Для целей налогового учета.

Учетная политика утверждена приказом Общества № 1УП-НУ от 30.12.2024 г.

Изменения и дополнения к Учетной политике оформляются приказами руководителя.

Учетная политика разработана в соответствии с общими положениями об основных началах законодательства о налогах и сборах, установленными частью первой Налогового кодекса РФ, и на основании иных актов действующего законодательства.

Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 рублей.

Для определения размера материальных расходов стоимость сырья и материалов, используемых при производстве, определяется по средней стоимости.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию не создается.

При реализации либо ином выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по стоимости единицы.

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций признается квартал, налоговым - год.

Доходы и расходы признаются по методу начисления.

В случаях, предусмотренных Налоговым кодексом РФ, ведется отдельный учет НДС.

2.1.3. Активы и обязательства в иностранной валюте.

Активов и обязательств в иностранной валюте на 31.12.2025 Общество не имеет.

3. Бухгалтерский баланс.

3.1. Учет основных средств.

Основные средства и объекты строительства основных средств отражены по стр. 1150 Бухгалтерского баланса на сумму 340 483 тыс. руб.:

Наименование объектов ОС	Остаточная ОС тыс. руб.	стоимость
ЕХЕ стол на опорной тумбе (дуб светлый)		132
АРМ для систем пож. безопасности		166
Вентилятор передвижной_1		93
Вентилятор передвижной_2		93
Диван 3 местн., кожа Sabbia Natural 4018_1		65
Диван 3 местн., кожа Sabbia Natural 4018_2		65
Доп. парковочное место		58
Коммутатор Cisco Catalyst_1		41
Коммутатор Cisco Catalyst_2		41
Коммутатор Cisco Catalyst_3		41
Кофемашинa JURA S8 Piano Black (15381)		0
Кресло кожа Sabbia Natural 4018		45
Кухонный гарнитур_1 этаж кухня-столовая		104
Лифт		5184
Наружная тепловая сеть		745

Нежилое здание 730.9 м2	319478
Пергола алюминиевая из цельной системы	2205
Система автоматической пожарной сигнализации	485
Система видеонаблюдения	734
Система водоснабжения и канализации	1102
Система вытяжной вентиляции_с/у	63
Система кондиционирования здания_Бутиковский	3375
Система оповещения и эвакуации	378
Система тревожно-охранной сигнализации СТОС	115
Система управления и контроля доступом	596
Телевизор LG	39
Телевизор LG	120
Устройство откатных ворот	231
Устройство структурированной кабельной сети СКС	810
Шкаф	120
Электросети_ система внутреннего силового электрооборудования	3757
Итого	340 483

Данные об арендованных основных средствах представлены кадастровой стоимостью арендованного земельного участка на конец отчетного периода.

На забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» по состоянию на 31.12.2025 г. учитываются объекты основных средств, полученные в аренду:

Арендодатель/ Наименование ОС	№, дата договора	Наличие на 31.12.2025 (тыс. руб.)
Департамент земельных ресурсов г. Москвы		
Земельный участок площадью 465 кв. м кадастровый №77:01:0001052:3280	Договор о предоставлении участка № М-01-055333 от 27.05.2020г.	73 037

3.2. Учет финансовых вложений

Финансовые вложения по состоянию на 31.12.2025 год отсутствуют.

3.3. Учет материально-производственных запасов

Материально-производственные запасы стоимостью менее 100 тыс. руб. формируются на счете 10 «Материалы».

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не формируется в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.4. Дебиторская задолженность

При формировании бухгалтерской отчетности за 2025 г., Обществом была проведена инвентаризация имеющейся дебиторской задолженности на наличие просроченной задолженности по сроку образования. В результате проверки, основание для создания резерва по сомнительным долгам отсутствует.

Дебиторская задолженность, отражена в бухгалтерской отчетности за 2025 г. следующим образом:

Наименование показателя	На 31.12.2025 (тыс.руб.)	На 31.12.2024 (тыс.руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	452	237
Расчеты с покупателями и заказчиками	4549	2787
Расчеты по налогам и сборам	24	83
Резерв по сомнительным долгам	0	0
ИТОГО	5025	3107

Наличие и движение дебиторской задолженности отражено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблицах № 7.1, 7.2.

3.5. Капитал и резервы

Уставный капитал сформирован в соответствии с учредительными документами составляет 281 000 тыс. руб.

3.6. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По итогу 2025 г. Обществом получен убыток в размере 9 463 тыс. руб.

3.7. Учет долгосрочных обязательств

Привлеченные долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2025 отражены по стр. 1410 Бухгалтерского баланса:

67.03 Займы полученные / тыс. руб.	136 660
Аеон аэро	
24/01-22 от 22.01.2022_беспроцентный, срок погашения согласно договору - 31.12.2027г.	136 660

3.8. Учет краткосрочных обязательств

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочные обязательства в виде заемных денежных средств отсутствуют.

3.9. Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 отражена по стр. 1520 Бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	550	478
Расчеты по налогам и сборам	1985	1628
Расчеты с прочими кредиторами	0	0
ИТОГО	2535	2106

3.10. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

По состоянию на 31.12.2025 Общество сформировало оценочное обязательство в виде резерва отпусков в размере 32 тыс. рублей.

Основания для создания других оценочных обязательств отсутствуют.

4. Отчет о финансовых результатах

4.1. Доходы организации

Доходами от обычных видов деятельности является предоставление за плату во временное пользование помещений, расположенных в собственном нежилом недвижимом имуществе, согласно заключенным договорам аренды.

В отчетности выручка отражена за минусом налога на добавленную стоимость и составляет:

Наименование доходов	Выручка 2025г. (тыс. руб.)	Выручка 2024г. (тыс. руб.)
Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	26 544	22 694
Итого	26 544	22 694

4.2. Расходы организации.

4.2.1. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, которые связаны с содержанием и обслуживанием недвижимого имущества, помещения которого предоставляются за плату по договорам аренды.

Наименование расходов	Расходы 2025г. (тыс. руб.)	Расходы 2024г. (тыс. руб.)
Амортизация основных средств	8 461	8 461
Коммунальные услуги	1 085	756
Комплектующие элементы	5	12
Охрана и безопасность	8 432	5 299
Производственный и хозяйственный инвентарь (все, что не ОС)	70	61
Связь и интернет	331	288
Текущий и капитальный ремонт ОС	110	564
Техобслуживание ОС	1 342	612
Эксплуатационные услуги	8 023	5717
Итого	27 859	21 770

4.2.2. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж и составляют:

Наименование расходов	Расходы 2025г. (тыс. руб.)	Расходы 2024г. (тыс. руб.)
Абонентское обслуживание	76	25
Амортизация	246	255
Аренда земельных участков	1 096	931
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	10	10
Имущественные налоги	3 570	3 570
Канцелярия, хоз. принадлежности	14	7
Мебель (все что не ОС)	15	
Оплата труда	1707	1626
Покупные полуфабрикаты и комплектующие	60	36
Инвентарь	32	4
Страховые взносы	512	496
Техобслуживание ОС	222	805
Аудит	100	90
Услуги ОЦО	2 220	2 238

Услуги сторонних организаций прочие	8	18
Услуги экспертов	7	1
Итого	9 905	10 112

4.2.3. Проценты к уплате по привлеченным заемным средствам в 2025 г. отсутствуют.

4.2.4. Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими внереализационными расходами и составляют:

Наименование расходов	Расходы 2025г. (тыс. руб.)	Расходы 2024г. (тыс. руб.)
МПЗ для собственных нужд	1 009	1212
Расходы на услуги банков	48	35
Прочие расходы	3	1
Итого	1 060	1 248

4.3. Налог на прибыль.

По итогу отчетного периода Обществом получен налоговый убыток в размере 11 254 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 0 руб.

Отложенный налог на прибыль за 2025 г. сформирован исходя из:

- признания (погашения) временных разниц при признании оценочных обязательств (резервов);
- признания (погашения) отложенного налогового актива в связи с переносом на будущее налогового убытка, полученного Обществом в текущем налоговом периоде.

5. Отчет о движении денежных средств

По строке 1250 «денежные средства» Бухгалтерского баланса и по строке 4460 Отчета о движении денежных средств отражены остатки денежных средств организации:

	На 31.12.2025 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)
Банк	11	256
ИТОГО:	11	256

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты в отчетном периоде отсутствуют. Незавершенных судебных разбирательств нет.

7. Информация о связанных сторонах.

- Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Зубков В.В.
- Бенефициарным владельцем Общества является Троценко Роман Викторович, который владеет 100% долей в УК ООО «А-РАЗВИТИЕ».

Операции со связанными сторонами в 2025 г.:

- Обществом получен беспроцентный займ по договору №24/01-22 от 22.01.2022г. в размере 132 060 тыс. руб. от ООО «Аеон аэро», единственным участником которого является Троценко Р.В.

- Краткосрочное вознаграждение основного управленческого персонала за 2025 год составило 121 тыс. руб. Указанная сумма включает в себя заработную зарплату, в том числе оплату ежегодного отпуска. Сумма начисленных страховых взносов на указанные выше краткосрочные вознаграждения составила 36 тыс. руб.

Никаких иных видов выплат (оплата лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи) в пользу основного управленческого персонала в 2025 г. не производилось.

Долгосрочных видов вознаграждений (сумм, подлежащих выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) не предусмотрено.

8. Информация о прекращаемой деятельности

Общество планирует и дальше продолжать свою деятельность.

9. События после отчетной даты

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 у Общества не было.

10. Чистые активы Общества

Чистые активы по состоянию на 31.12.2025 года составляют 222 250 тыс. руб.

Недостаточность чистых активов на отчетную дату составила 58 750 тыс. руб.

11. Непрерывность деятельности

Несмотря на накопленный непокрытый убыток в сумме 58 750 тыс. руб., на 31.12.2025 финансовое положение Общества является устойчивым.

Просроченной кредиторской задолженности не имеется. Текущие обязательства исполняются в установленные сроки и в полном объеме.

Финансирование Общества осуществляется за счет долгосрочных беспроцентных займов.

Общество не подвержено риску изменения процентных ставок, поскольку процентная ставка по условиям долгосрочных займов является нулевой. Валютных обязательств Общество не имеет.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение

осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

13. Влияние санкций

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное 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. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества.

Генеральный директор

ООО «Мэйноу хаус»

20.02.2026 г.

