

ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Мидланд Девелопмент» за 2025 год

1. Общие сведения об организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Мидланд Девелопмент» создано и зарегистрировано 05.06.2002г. Московской регистрационной палатой за № 002.093.522, внесено в ЕГРЮЛ МИ МНС №39 по г. Москве 05.08.2002г. за государственным регистрационным номером 1027739043969 и имеет ИНН 7713319508. Поставлено на учет по месту нахождения юридического адреса: 119002, Москва, ул. Арбат, д.10, 2 этаж на территории РФ в ИФНС № 4 по г. Москве с присвоением КПП 770401001 с 03.12.2018г.

Юридический адрес: 119002, Москва, ул. Арбат, д.10, 2 этаж.

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.

Среднегодовая численность сотрудников составило 22 человека.

ООО «Мидланд Девелопмент» не имеет дочерних или зависимых хозяйственных обществ.

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества открыты счета в ПАО Сбербанк, ПАО Банк ВТБ: расчетный счет 40702810138260012105, 40702810725240001344 (в рублях);

текущий валютный счет 40702978738000006189 (в Евро);

транзитный валютный счет № 40702978038001006189 (в Евро);

На основании Решения участника ООО «Мидланд Девелопмент» № 1 от 25 февраля 2025 года, №2 от 31 октября 2025г., разделительного баланса и передаточного акта создано в форме выделения Общество с ограниченной ответственностью ООО «Арбат Плаза».

В отчетном периоде лицами, ответственными за подготовку и составление бухгалтерской отчетности Общества, были:

- Акуев Рустав Таусович – генеральный директор (утвержден решением №7 от 25.07.2024г.) в период с 01.01.2025 по 01.12.2025г.

- Литвинов Илья Борисович – генеральный директор в период с 02.12.2025г. (Решение №2 от 01.12.2025г.;

- Артемьева Ольга Владимировна – главный бухгалтер (Приказ № 37К от 05.11.2019г.).

- Трещалина Тамара Касимовна – главный бухгалтер (Приказ №3 от 01.12.2025).

Основными видами экономической деятельности Общества являются:

- код ОКВЭД 68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом».

Бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2025 года сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

2. Органы управления. Связанные стороны.

Единственным участником ООО «Мидланд Девелопмент» с долей владения 100% в 2025 году являлась:

- Международная Компания Общество с ограниченной ответственностью «СИЛВОНИКС» ИНН 3900019070.

Руководство текущей деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания, осуществлялось единоличным исполнительным органом Общества (Генеральным директором)

Операций со связанными сторонами в 2025 году не было.

3. Капитал

Уставный капитал Общества составляет 6 060 000,00 (Шесть миллионов шестьдесят тысяч) руб.

Размер уставного капитала Общества соответствовал размеру уставного капитала, указанного в его учредительных документах.

Резервный капитал Общества, составил 1 500 руб.

Решений по увеличению резервного капитала в 2025 году Общество не принимало.

4. Раскрытие учетной политики.

Учетная политика Общества на 2025 год для целей бухгалтерского и налогового учета, была утверждена приказом генерального директора № УП-2025 от 31.12.2024г.

Уровень существенности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных (группы соответствующих статей) за отчетный год составляет не менее 10%.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Организация бухгалтерского учета ведется путем образования бухгалтерской службы, возглавляемой главным бухгалтером.

Текущий внутренний контроль по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской отчетности возлагается на главного бухгалтера.

Стоимость объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, списываются на затраты на ведение основной деятельности по мере их отпуска (в текущем месяце списания) в эксплуатацию.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации.

Годовая сумма начисления амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта по данным паспортов производителей. Метод амортизации устанавливается линейным.

При отпуске материальных ценностей для нужд Общества и ином выбытии их оценка производится ФИФО.

Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат для инвестора.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости на счете 10 «Сырье и материалы» и списываются по ФИФО себестоимости.

При осуществлении функций Технического Заказчика поступления от Инвестора отражаются через счет 86 «Целевое финансирование».

Учетная политика для целей налогового учета.

Датой реализации для исчисления налога на добавленную стоимость являлась дата выполнения работ и оказания услуг.

В целях исчисления налога на прибыль доходы и расходы признавались в том отчетном периоде, в котором имели место, независимо от поступления денежных средств.

К прямым расходам в налоговом учете относятся:

- материальные затраты, определяемые в соответствии с п. 1 и 4 п. 1 ст. 318 НК РФ;
- расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на обязательное социальное страхование персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- расходы на обязательное пенсионное страхование персонала, участвующего в процессе производства товаров, выполнения работ, оказания услуг;

- расходы на обязательное страхование от несчастных случаев на производстве;
 - суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве товаров, работ, услуг;
 - работы и услуги производственного характера (в т. ч. агентское вознаграждение, техническое обслуживание здания, техническое обслуживание энергообъектов, транспортные расходы, уборочные работы и прочее);
 - аренда земли;
 - все иные расходы на производство и реализацию (связанные с оказанием услуг).
- Налог на имущество и государственные пошлины относятся к косвенным расходам.

5. Характеристика финансово-хозяйственной деятельности организации за отчетный год.

Пересчет стоимости активов или обязательств, выраженных в иностранной валюте, в рубли производился по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации действующему на дату совершения операции в иностранной валюте и на отчетную дату.

На 31.12.2025г. курс иностранной валюты составил:

- курс доллара США – 89,6883 руб.
- курс Евро – 99,1919 руб.

Основные средства.

На 31.12.2025г. на балансе компании не числятся основные средства, в связи с выбытием (передача прав и обязанностей в рамках реорганизации путем выделения Пояснение 4. Основные средства.

Запасы.

На 31.12.2025г. сумма запасов составляет 512 386 тыс. руб., в том числе незавершенное производство:

- 502 058 тыс. руб. (проект «Царев Сад» соинвестирование);
- 10 200 тыс. руб. (проект «Царев Сад» услуги по проведению строительного контроля и технического надзора 0,76%);

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года составляет 70 087 тыс. руб.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года составляет 345 761 тыс. руб.

В течение 2025г. от сдачи в аренду нежилых помещений и парковочных мест были получены доходы на сумму 508 275 тыс. руб.,

В 2025 году были начислены проценты к получению в сумме 80940 тыс. руб. - проценты от выданных займов.

В 2025 году были получены прочие доходы в сумме 133 825 тыс. руб.

Прочие расходы 183 978 тыс. руб.

В 2025 году были начислены проценты к уплате в сумме 101 645 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства по задолженности переданы ООО «АГ – ИНВЕСТ» по Договору займа от 25.01.2022г переданы ООО «АРБАТ ПЛАЗА» в рамках реорганизации.

Задолженность по договору займа от 25.01.2022, была обеспечена залогом собственного недвижимого имущества, а именно:

- по договору залога (ипотеки) недвижимого имущества от 06.04.2022г., предметом залога является:

1) объект недвижимости – здание площадью 24 009,2 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Арбат, дом 10, условный номер 77:01:0001046:1068;

2) право аренды земельного участка сроком на 49 лет с кадастровым номером 77:01:0001046:4256, площадь 3 481 кв. м., расположенное по адресу: город Москва, улица Арбат, земельный участок 10, в рамках договора №М-01-057738 от 10.12.2021г.

Общая залоговая стоимость по договору залога (ипотеки) недвижимого имущества от 06.04.2022г. составляет 2 203 888 331,82 (Два миллиарда двести три миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч триста тридцать один) рубль 82 копейки.

6. Информация об условных обязательствах и условных активах

ООО «Мидланд Девелопмент» не имеет:

- существенной по суммам и срокам задолженности перед внебюджетными фондами;

- просроченной задолженности перед работниками по выплате заработной платы;
- просроченной дебиторской, кредиторской задолженности, непогашенных в срок кредитах и займах, просроченных собственных векселей.
- обязательств по договорам лизинга.

Общество не имело признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества, способно выполнять свои обязательства перед кредиторами Общества.

В отношении ООО «Мидланд Девелопмент» по состоянию на 31.12.2025г. отсутствовали:

- дела об отзыве лицензии на осуществлении основного вида деятельности;
- иные взыскания.

7. События после отчетной даты.

На момент подписания настоящей бухгалтерской отчетности годовое собрание участников не проводилось.

У Общества отсутствуют иные события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор



Литвинов И.Б.

31.03.2026