

**Пояснения  
к бухгалтерской отчетности ООО "СИТИ-РЕНТ"  
за 2025 год**

**Общие сведения**

Фирменное наименование Организации:

- Полное на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью "СИТИ-РЕНТ"
- Сокращенное на русском языке: ООО "СИТИ-РЕНТ"
- Место нахождения и почтовый адрес Организации: 123112, Город Москва, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, этаж 6, пом. I, ком. 20
- ИНН 7703421407

Дата государственной регистрации 20.12.2016 г.

Является субъектом малого и среднего предпринимательства (микропредприятие) с 10.01.2017 г.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей, сформирован полностью.

Основным видом деятельности является: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество может осуществлять другие виды деятельности, не противоречащие Уставу и законодательству Российской Федерации.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период составила 1 человек.

Выручка по основному виду деятельности в 2025 году составила 10 178 тыс. руб.

Выручка по основному виду деятельности за 2024 год составила 9 612 тыс. руб.

**Информация об органах управления Общества**

Высший орган управления – Общее собрание участников Общества.

Единственный участник – Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «АКТИВСТРОЙ» 100%.

Управляющая компания, осуществляющая управление паевым инвестиционным фондом – Общество с ограниченной ответственностью «ИВЛ-ИНВЕСТ». ИНН 7708405952

С 01.04.2025 г. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор – Разумовская Полина Александровна.

**Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Федеральными стандартами бухгалтерского учета и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025г. не подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством Российской Федерации об аудиторской деятельности.

Общество применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью в соответствии с п.4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Упрощенная бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и

выполнить свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «Доходы».

### **Сведения об учетной политике организации.**

Учетная политика организации составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учётная политика организации» ПБУ 1/2008, утв. Приказом Минфина от 06.10.2008 г. №106н. В отчетном году внесение изменений в учетную политику организации не производилось.

Бухгалтерский учет ведется методом двойной записи.

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.

Переоценка групп однородных НМА не осуществляется.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Сроки полезного использования и способы определения амортизации регламентируются ФСБУ 14/2022.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

В составе основных средств (далее – ОС) учитываются объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью выше 40 000 руб.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью менее установленного лимита списываются в момент приобретения.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации.

Переоценка объектов основных средств не осуществляется.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом.

Амортизация основных средств производится в течение сроков полезного использования, установленных Обществом, исходя из ожидаемого периода эксплуатации.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Малоценные основные средства, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО).

Списание дебиторской и кредиторской задолженности осуществляется при наступлении следующих событий:

-истечение срока исковой давности;

-признание долга безнадежным;

-не подтверждение задолженности дебитором или кредитором.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Полученные займы и кредиты учитываются в составе краткосрочных либо долгосрочных заемных средств, в соответствии с условиями договора, а именно:

- при сроке погашения, не превышающем 12 месяцев, займы и кредиты учитываются в составе краткосрочной задолженности по кредитам и займам;

- при сроке погашения, превышающем 12 месяцев – в составе долгосрочной задолженности по кредитам и займам.

Депозиты сроком до 3-х месяцев отражаются в составе «Денежных средств и денежных эквивалентов».

### **Информация об отдельных активах и обязательствах**

Хозяйственные операции в иностранных валютах в 2025 г. не совершались.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

Расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы – не производились.

### **Нематериальные активы**

Нематериальные активы – Отсутствуют.

### **Основные средства**

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утвержденный Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации – Отсутствуют.

В составе основных средств по строке 1150 «Материальные внеоборотные активы» баланса числится нежилое помещение, расположенное на 2 этаже здания по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, д. 6, стр. 2, помещение 21/2, площадью 252,3 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004033:3014.

### **Материально-производственные запасы**

Материально-производственных запасов нет.

### **Финансовые вложения**

Финансовых вложений нет.

### **Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность включена с строку 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» баланса.

Состав Дебиторской задолженности:

дебиторская задолженность в том числе:	(тыс. руб.)	
	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	22	238
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 980	2 751
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	26	5
<b>Итого:</b>	<b>2 028</b>	<b>2 994</b>

Формируется резерв по сомнительной задолженности в соответствии с учетной политикой.

В 2025 году резерв не был сформирован по причине отсутствия задолженности с истекшим сроком по условиям договоров.

Просроченная дебиторская задолженность – отсутствует.

## Кредиторская задолженность

Вся кредиторская задолженность Общества является краткосрочной кредиторской задолженностью, т.к. срок ее погашения не более 12 месяцев после отчетной даты. Она отражена в строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» баланса.

Состав Кредиторской задолженности:

	(тыс. руб.)	
кредиторская задолженность в том числе:	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2025 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	108	127
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 449	1 387
Расчеты по налогам и сборам	419	411
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	8
Итого:	<b>1 976</b>	<b>1 933</b>

Формируется резерв по сомнительной задолженности в соответствии с учетной политикой.

В 2025 году резерв не был сформирован по причине отсутствия задолженности с истекшим сроком по условиям договоров.

## Обязательства

### Займы и кредиты полученные

Организация на 31.12.2025 г. имеет задолженность в размере 134 705 тыс. руб. перед Кредитором - ООО «ИВЛ-инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «АктивСтрой» по Соглашению о новации долга в заемное обязательство от 30.09.2021 г. с учетом ДС №2 от 22.11.2024 г. Задолженность включает в себя:

- задолженность по основному долгу в сумме – 117 382 тыс. руб.,

- задолженность по процентам в сумме – 17 323 тыс. руб.

Срок погашения задолженности, согласно условиям договора - 01.07.2026 г.

### Оценочные обязательства

По итогам отчетного года сформирован резерв на предстоящую оплату отпусков.

В 2025 году признано расходов на сумму 23 тыс. руб.

## Обеспечения обязательств

Обеспечения обязательств, выданных в форме поручительства третьим лицам по обязательствам других организаций – нет.

Обеспечение обязательств полученных – нет.

## Расходы по обычным видам деятельности

Согласно учетной политике, все общехозяйственные расходы отражаются в отчетности в составе управленческих расходов.

По окончании отчетного месяца общехозяйственные расходы списываются на счет 90 «Продажи» без распределения между объектами калькулирования в качестве расходов, связанных с управлением Организации.

**Состав расходов по обычным видам деятельности:**

Наименование показателя	(тыс. руб.)	
	за 2024 г.	за 2025 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	243
Отчисления на социальные нужды	-	74
Амортизация	3 170	3 170
Прочие затраты	7 088	6 355
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>10 258</b>	<b>9 842</b>

**Прочие доходы и расходы:**

Состав прочих доходов и расходов:

Показатели	(тыс. руб.)	
	2024 г.	2025 г.
<b>Прочие доходы</b>	<b>120</b>	<b>499</b>
в том числе:		
Проценты к получению (проценты на остаток р/с)	119	499
Прибыль (убыток) прошлых лет	1	-
<b>Прочие расходы</b>	<b>(1 151)</b>	<b>(50)</b>
в том числе:		
Налоги и сборы	(1 105)	-
Расходы на услуги банков	(44)	(50)
Списание дебиторской задолженности	(2)	-

**Прочие сведения**

Прочие доходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

Прочие расходы, не зачисленные на счета прибылей и убытков – не имеются.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствий – нет.

**Распределение чистой прибыли**

По итогам финансового 2025 года чистая прибыль Общества отсутствует.

Обществом в отчетном периоде получен убыток в размере 6 789 тыс. руб.

**Информация о связанных сторонах**

№ п/п	Полное фирменное наименование юридического лица	ОГРН организации /ИНН физического лица	Тип организации	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата включения / исключения перечень связанных сторон
1	2	3	4	5	6
1	Общество с ограниченной ответственностью «ИВЛ-инвест», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «АктивСтрой»	1227700350536, 121609, г. Москва, вн. тер. Муниципальный округ Крылатское ш. Рублевское, д.28	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставной капитал общества	21.06.2024
2	Генеральный директор Разумовская Полина Александровна	500406798708	Физическое лицо	Лицо исполняет полномочия единоличного исполнительного органа общества, в соответствии с Уставом	01.04.2025
3	Общество с ограниченной ответственностью «Слово-Недвижимость»	1187746268247, 123112, г.Москва, наб. Пресненская, д. 6, стр. 2, этаж 3, пом. I, ком. 37	Общество с ограниченной ответственностью	Лицо исполняет полномочия единоличного исполнительного органа общества	17.05.2017 / 31.03.2025

4	Суворова Татьяна Владимировна	770465040225	Физическое лицо	Лицо является единоличным исполнительным органом Лица, исполняющего полномочия единоличного исполнительного органа общества	17.05.2017 / 31.03.2025
---	-------------------------------	--------------	-----------------	---	-------------------------

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

Наименование связанной стороны	Вид проводимых операций	Объем операций, тыс. руб.	Задолженность Общества на 31.12.25 г., тыс. руб.	
			Дебиторская	Кредиторская
Генеральный директор Разумовская Полина Александровна	Заработная плата с НДФЛ согласно договора, штатного расписания, табеля учета рабочего времени	225	-	-
	Страховые взносы	69	-	8

Характер взаимоотношений между связанными сторонами (сделки, объем)

(тыс. руб.)

Наименование связанной стороны	Виды взаимоотношений	Метод определения цены	Оборот за 2025 год		Вид задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2025 г.
			Дебет	Кредит		
Общество с ограниченной ответственностью «ИВЛ-инвест», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «АктивСтрой»	Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 30.09.2021 с учетом ДС №2 от 22.11.2024 г.	по условиям договоров	-	7 043	Кредиторская	134 705
Общество с ограниченной ответственностью «Слово-Недвижимость»	Договор услуг по управлению юридическим лицом от 17.05.2017 г.	по условиям договоров	900	900	-	-

События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности ООО "СИТИ-РЕНТ" продало Покупателю - ББР Банк (АО) ИНН 3900001002 основное средство - нежилое помещение, расположенное на 2 этаже здания по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, набережная Пресненская, д. 6, стр. 2, помещение 21/2, площадью 252,3 кв.м, кадастровый номер 77:01:0004033:3014 по Договору купли-продажи нежилых помещений от 20.01.2026 №СР/3/2312.

Генеральный директор  
ООО «СИТИ-РЕНТ»

М.П.



*[Handwritten signature]*

Разумовская П.А.

18 февраля 2026 г.