

# Общество с ограниченной ответственностью «Рента»

## Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

### 1. Краткая характеристика деятельности организации

- 1.1. Сокращенное наименование – ООО «Рента». ОГРН 1181690014582
- 1.2. Юридический адрес – 420043, г. Казань, ул. Калинина д. 62, оф.303
- 1.3. Дата государственной регистрации – 19.02.2018.
- 1.4. Численность сотрудников, по состоянию на 31.12.2025 составляет 5,5 чел., в том числе совместители 2,5 чел.
- 1.5. Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств  
Не имеет.
- 1.6. Уставный капитал составляет 10 000 руб.  
Единственным Участником является:
- Нагаева А.Р. с долей 100,00 процентов, уплачен полностью;
- 1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- 1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере  
Генеральный директор Общества: Мингазов И.Г. (приказ № 1 от 01.02.2020г.)  
Главный бухгалтер Общества: Вильданова Р.Ш. (приказ № 1 от 12.02.2021).
- 1.9. Аудит бухгалтерской отчетности Общества  
Общество не подлежит обязательному аудиту.
- 1.10 Общество имеет категорию «Микропредприятие» и состоит в Едином реестре малого и среднего предпринимательства с 10.03.2018г.

### 2. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации:

- Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (утв. приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н);
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утв. приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н);
- Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н);
- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" (утв. приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н);
- иными актами, регулирующими правила бухгалтерского учета.

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

## Стандарты, по которым составлена отчетность и база оценок показателей отчетности

### 2.1. Основы составления отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Отчетность составлена в соответствии с РСБУ – Российскими стандартами бухгалтерского учета. Это ныне действующие ФСБУ и ПБУ.

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена перспективно, кроме случаев, когда в законах и нормативных актах по бухучету прописан иной порядок.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей. Годовая бухгалтерская отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и настоящих Пояснений.

Отчетным годом является календарный год – с 01.01.2025 по 31.12.2025

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности. Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10%.

### 2.2. Изменения в Учетной политике для целей бухгалтерского учета

В 2025 году Обществом были внесены следующие изменения в учетную политику:

Положение учетной политики в новой редакции/вновь введенное/исключенное	Причина внесения изменений и дата, с которой действуют изменения
	Изменение законодательства (начало применения с 01.01.2025 г. изменений в ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»)

### 3. Реорганизация

Общество за отчетный период находилось в стадии реорганизации путем присоединения к нему двух обществ с ограниченной ответственностью :

- ООО «Энергостройпоставка» (ИНН 1655211565)
- ООО «Институт недвижимости» (ИНН 1659056110)

В процессе присоединения данные общества были ликвидированы. Все активы и обязательства этих Обществ при присоединении перешли к ООО «Рента».

Реорганизация проходила в два этапа:

Начало процедуры реорганизации ООО «Энергостройпоставка» – 18.02.2025г., завершение реорганизации в форме присоединения – 11.06.2025г.

Перечень имущества, имущественных прав и обязательств (включая дебиторскую и кредиторскую задолженность) отражена в бухгалтерском учете ООО Рента на дату 31 мая 2025г.

Начало процедуры реорганизации ООО «Институт недвижимости» - 08.09.2025г., завершение реорганизации в форме присоединения – 19.01.2026г.

Перечень имущества, имущественных прав и обязательств (включая дебиторскую и кредиторскую задолженность) отражена в бухгалтерском учете ООО Рента на дату 30 декабря 2025г.

16 декабря 2025г ООО «Институт недвижимости» сдали все отчеты (Бухгалтерский баланс при реорганизации-ликвидации, Налоговая декларация по УСН, форма 6-НДФЛ, расчет по страховым взносам, форма ЕФС-1 при ликвидации (учет стажа и взносы от НС)) за 2025 год при ликвидации общества, закрыты расчетные счета.

#### 4.Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

##### Учет у арендодателя:

Общество по каждому договору аренды, по которому Общество выступает арендодателем, классифицирует объект учета аренды на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года (п. 52 ФСБУ 25/2018). Все объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов операционной аренды. По условиям договоров аренды -не предусматривается переход к арендатору права собственности на предмет аренды; -арендатор не имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

Общество сдает офисные помещения в аренду без права выкупа.

Ввиду того что у Общества есть право на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, данные договоры учитываются по правилам, по которым можно не отражать в бухучете ППА и обязательство по аренде, то есть применять упрощенный порядок учета аренды по ФСБУ 25/2018.

Переданные в операционную аренду основные средства Общество продолжает учитывать на балансе на счете 01 «Основные средства» (п. 41 ФСБУ 25/2018). В течение срока действия договора аренды признаются доходы в виде арендных платежей и начисляется по переданным объектам амортизация, за исключением случаев, когда в операционную аренду переданы основные средства, не подлежащие амортизации. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора (п. 42 ФСБУ 25/2018).

##### Учет у арендатора:

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде по тем договорам, по которым Общество выступает арендатором. Общество применяет единую учетную политику в отношении права пользования активом и в отношении схожих по характеру использования активов (незавершенных капитальных вложений, основных средств и других) (п. 10. ФСБУ 25/2018).

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к Обществу или его выкуп на льготных условиях;
- Общество не намерено сдавать арендованное имущество в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

Арендные платежи по договорам аренды, в отношении которых Общество не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды (п. 11 ФСБУ 25/2018).

#### **5. Основные средства, капитальные вложения в основные средства – строка 1150 -125851.00**

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Организация приняла решение не применять ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020), но имеющих стоимость ниже 100 000 рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Все группы объектов основных средств после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости. Общество не проводило переоценку групп основных средств.

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса числятся здания, сооружения, земельные участки и оборудование, а также оборудование к установке

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.
<b>Амортизируемые основные средства - всего</b>	119 739
в том числе:	
Здания	110 323
<b>Неамортизируемые основные средства – земельные участки</b>	5 991
Земельные участки	5 991

ООО «Энергостройпоставка» переданы ОС по остаточной стоимости на сумму 8520,5тыс. руб.  
 ООО «Институт недвижимости» переданы ОС по остаточной стоимости на сумму 36918,4тыс. руб.

Начисление амортизации объекта основных средств производится линейным способом:

- а) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- б) прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета.

#### **6. Нематериальные активы**

Организация приняла решение не применять ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками нематериальных активов (п. 4 ФСБУ 14/2022), но имеющих стоимость ниже 100 000 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Нематериальные активы отсутствуют.

## 7. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» (ФСБУ 5/2019), утвержденным приказом Минфина России от 15.11.2019 г. № 180н. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд (абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019). Затраты, связанные с их приобретением, включаются в расходы того периода, в котором они понесены.

К этой категории относятся следующие запасы:

-	Офисная бумага	-	Туалетные принадлежности
-	картриджи	-	Материалы для текущего обслуживания объектов недвижимости
-	Канцелярские принадлежности	-	

## 8. Учет оценочных резервов.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам.

Выявление сомнительной дебиторской задолженности:

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

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.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

## 9. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, определяемой в зависимости от способа поступления финансовых вложений.

Общество ведет аналитический учет финансовых вложений по единицам бухгалтерского учета финансовых вложений и организациям, в которые осуществлены эти вложения (эмитентам ценных бумаг, другим организациям, участником которых является организация, организациям-заемщикам и т.п.).

В соответствии с п.23 ПБУ 23/2011 Общество закрепляет в учетной политике используемые подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений.

К денежным эквивалентам Общество относит следующие активы:

- депозиты со сроком размещения до трех месяцев; займа по договорам;

Единицей бухгалтерского учета по видам финансовых вложений является отдельный банковский депозит.

**Строка 1170 – 180881.00**

-Предоставленные займа 131809 тыс. руб.

-вложения в УК – 49072 тыс. руб.

Финансовые вложения за отчетный период увеличились при присоединении вводных остатков реорганизуемых Обществ.

**Строка 1240 – 48 597.00**

отражены в том числе:

вложения в депозитные счета 21 000 тыс. руб.

дебиторская задолженность 27 497тыс.руб.

## 10. Инвентаризация

Требования к инвентаризации активов и обязательств устанавливаются в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета «Инвентаризация» (ФСБУ 28/2023), утвержденным приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4н.

Проведена годовая инвентаризация согласно приказу № 15 от 10.11.2025г.

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	31.12.2025	
Расчеты с покупателями и поставщиками	29.12.2025	
Материально-производственные запасы	29.12.2025	

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

## 11. Обязательства – Долгосрочные заемные средства – строка 1410 – 30986.00

Долгосрочные обязательства увеличились при реорганизации – отражены кредиты банку полученные ООО «Институт недвижимости» - 8322,00тыс. руб., а также выданные займы 7157тыс.руб.

- долгосрочные кредиты -23829.00тыс.руб.

-долгосрочные займа – 7157.00тыс.руб.

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	23829
861077TN6QBQ1Q0RW1WZ2D2 на 15 млн 7,49% от 29.05.2020	6425
861077TN6QBQ1Q0RW1WZ2D3 на 21 млн от 29.05.2020	9081
ИН N861083OMTFCQ1Q0RW1WZ2D1 7,49% 17млн от 26.06.2020	3902
ИН N861083OMTFCQ1Q0RW1WZ2D2 на 10 лет,7 от 25.06.2020	4420

**Краткосрочные заемные средства – строка 1510 – 420.00 тыс. руб.**

В том числе проценты по займам и кредитам – 420.00 тыс. руб.

## **Краткосрочная кредиторская задолженность – строка 1520 – 7675.00 тыс. руб.**

В том числе:

- обязательства по аренде – лизингу - 1159.00 тыс.руб.
- кредиторская задолженность – 6515.00 тыс. руб.

## **12. Доходы и расходы**

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от следующих видов деятельности:

- Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Все остальные доходы и расходы являются прочими.

Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

## **13. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности**

Выручка организации за отчетный период составила 63 778 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года. Увеличение данного показателя связано с проведенной работой по увеличению арендной ставки и также увеличения выручки при присоединении реорганизуемых обществ.

### **Затраты:**

Наименование показателя	За 2025 г.
Затраты на оплату труда	2 067
Отчисления на социальные нужды	561
Амортизация	12 151
Прочие затраты, в т.ч.	16 849
- Материальные затраты -5666	
- Энергоносители - 8825	
Итого по элементам	37 295

### **- Налог по упрощенной системе налогообложения**

В 2025 году согласно Закона РТ № 19-ЗРТ от 17.06.2009г (В редакции Закона РТ от 21.07.2023г. № 60-ЗРТ) пункт 3 – об установлении льготной налоговой ставки в размере 10% - утратил силу. В связи с этим налоговая нагрузка существенно возросла. Сумма налога УСН составила – 5315тыс. руб. (в 2024 – 2492 тыс. руб.)

### **- Налог на имущество**

В 2025 году один из объектов недвижимости Общества вошел в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость и начисляется налог на имущество.

Сумма налога на имущество составила 1914,8тыс. руб. (без учета решения Суда)

## **14. Информация о связанных сторонах и бенефициарах**

Общество является учредителем дочернего предприятие ООО «РАН КАПИТАЛ» ИНН 1655319907 с долей 99,94 процентов в уставном капитале.

## 15. Способ раскрытия информации о господомощи

В отчетном периоде компания господомощь не получала.

## 16. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

## 17. События после отчетной даты

Существенным событием признается:

-событие, без знания о котором пользователям бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового состояния движения денежных средств или результатов деятельности Общества;

-сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет более 10%.

В период после отчетной даты и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетностью произошли существенные изменения налогового законодательства, влияющие на условия деятельности Общества в 2026 году.

- В связи с превышением суммы доходов за 2025 год лимита, установленного для освобождения от НДС (свыше 20 млн. руб.) Общество с 1 января 2026 года признается плательщиком налога на добавленную стоимость по ставке 5%.

-Скорректирован порядок исчисления страховых взносов для субъектов малого и среднего предпринимательства: право на применение пониженного тарифа 15% с выплат, превышающих 1,5 МРОТ, сохранено только для организаций из приоритетных отраслей согласно распоряжению Правительства РФ от 27.12.2025г. № 4125-р, тогда как для всех остальных субъектов отменено. Поскольку основной вид деятельности Общества (код по ОКВЭД 68.20.2) не относится к льготным категориям, с 2026 года страховые взносы будут уплачиваться по общему тарифу:30% в пределах установленной предельной базы и 15% с сумм превышения.

Общество подало уведомление об изменении объекта налогообложения УСН. В качестве объекта налогообложения выбраны УСН (доходы) - 6% с 1 января 2026 года.

Общество обратилось в суд по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания. В отчетном периоде эта недвижимость определена в перечне по расчету налога на имущество по кадастровой стоимости. Решение Верховного Суда Республики Татарстан от 21 октября 2025г установило: иск удовлетворить и уменьшить кадастровую стоимость здания. На момент сдачи отчетности изменения стоимости не внесены в базу Роскадастра и ФНС.

Общество подало уведомления по налогу на имущество, исходя из стоимости здания до решения Суда по данным Роскадастра, а налог по упрощенной системе налогообложения (доходы минус расходы) и бухгалтерский баланс – с учетом стоимости здания по решению Суда.

Указанные события являются событиями, свидетельствующими о возникновении новых условий хозяйствования и не влекут за собой корректировку данных бухгалтерского учета и отчетности за 2025 год.

Дата составления текстовых пояснений 16 марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «Рента»



Мингазов И.Г.