# Акционерное общество «РАНТЬЕ»

**Адрес: 625062, РОССИЯ, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛ., ГОРОД ТЮМЕНЬ Г.О., г. ТЮМЕНЬ, ФЕДЮНИНСКОГО УЛ., Д. 20, К. 1, ОФИС 204**
**ИНН 7203568296, КПП 720301001, ОГРН 1247200000453**

---

Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

АО «Рантье» за 2025 год

1. Общие сведения

Акционерное общество (АО) «Рантье» зарегистрировано 16.01.2024г.Межрайонной ИФНС № 14 по Тюменской области, ИНН 7203568296, КПП 720301001, ОГРН 1247200000453, юридический адрес 625062, г.Тюмень, ул. Федюнинского, д.20, корп.1.

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал: 10 000 (десять тысяч) руб.

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

Генеральный директор – Карпов Дмитрий Вячеславович.

Количество обыкновенных акций – 20 шт.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика утверждена приказом генерального директора № 01/2024 от 16.01.2024г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии со следующим:

- 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);
- Приказом Минфина от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- иными актами, регулирующими правила бухгалтерского учета.

Общие положения.

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Основание: п. 1 ч. 1 ст. 2, п. 2 ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ

Бухгалтерский учет ведет Генеральный директор. Бухгалтерский учет осуществлять посредством двойной записи на счетах бухгалтерского учета в соответствии с Планом счетов, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н. Рабочий план счетов бухгалтерского учета представлен в Приложении N 01.
Основание: ч. 1–3 ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 7 Положения по ведению бухучета, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н., п. 4 ПБУ 1/2008, п. 9 Положения по ведению бухучета, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н.
Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с использованием программы 1С Предприятие.
Основание: ч. 2 ст. 6, ч. 6 ст. 10 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 19 Положения по ведению бухучета, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н, п. 11, 23, 24 ФСБУ 27/2021.
Бухгалтерская отчетность представляется в полном объеме в соответствии с ФСБУ 4/2023:
Бухгалтерский баланс (Форма №1);
Отчет о финансовых результатах (Форма №2);
Отчет об изменениях капитала (Форма №3);
Отчет о движении денежных средств (Форма №4);
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (в текстовой и табличной формах).
С учетом права на упрощенное ведение бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности на обесценение не проверяются:
- запасы. Резервы под обесценение запасов не формируются. На отчетную дату запасы оцениваются по фактической себестоимости;
Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019
- капитальные вложения;
Основание: п. 4, 17 ФСБУ 26/2020
- основные средства;
Основание: п. 3, 38, 39 ФСБУ 6/2020
- финансовые вложения, если расчет обесценения затруднителен;
Основание: абз. 2 п. 19 ПБУ 19/02
Для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается информация, которая превышает 5 процентов от итоговой суммы баланса.
Основание: п. 6.2.1 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, п. 7.4 ПБУ 1/2008, п. 3 ПБУ 22/2010, п. 11 ПБУ 4/99
Инвентаризацию имущества и обязательств осуществлять в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе ежегодно при составлении годовой бухгалтерской отчетности.
ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость несущественна для отражения в бухгалтерской отчетности (несущественные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. К несущественным активам организации относятся:
ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;
Стоимостной лимит для несущественных ОС проверяется ежегодно.
К запасам относятся активы, используемые в течение 12 месяцев:
для выполнения услуг по аренде нежилых помещений, проведению текущего ремонта объектов нежилых помещений, обслуживания и проведения ремонтных работ систем

теплоснабжения, водоснабжения, вентиляции, канализации, электроснабжения, сигнализации.

В прямые затраты на оказание услуг по аренде нежилых помещений включаются:

- материальные затраты (сырье и материалы), используемые при выполнении работ, оказании услуг;
- затраты на оплату труда и иные выплаты рабочим (в т.ч. страховые взносы с зарплаты);
- амортизация основных средств, используемых непосредственно при оказании услуг по аренде нежилых помещений;
- иные затраты, которые напрямую относятся к выполнению работ, оказанию услуг (коммунальные расходы).
- Они учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».
- К доходам от основного вида деятельности относится доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, возмещение коммунальных расходов. Они отражаются на счете 90.01 «Выручка».

  К дополнительным видам доходов относятся проценты по предоставленным займам, вознаграждения по договорам перевода долга. Они отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

  Вклады участников в имущество акционерного общества отражаются на счете 75.01 «Расчеты по выплатам в уставный (складочный) капитал».

  К управленческим затратам относятся затраты, не связанные с выполнением работ, оказанием услуг по аренде нежилых помещений. Они учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в конце месяца в полном объеме признаются в составе расходов (Дт 90.08 «Управленческие расходы» Кт 26).

Таблица 1. Структура баланса

| *Наименование показателя* | *Код* | *На 31 декабря 2025 г.* | *% к валюте баланса* |
|---|---|---|---|
| ***АКТИВ*** | | | |
| ***I. Внеоборотные активы*** | | | |
| *Нематериальные активы* | *1110* | *-* | *-* |
| *Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ* | | *-* | *-* |
| *Основные средства* | *1150* | *-* | *-* |
| *Инвестиционная недвижимость* | *1160* | *-* | *-* |
| *Финансовые вложения* | *1170* | *130 000* | *20,09%* |
| *Отложенные налоговые активы* | *1180* | *-* | *-* |
| *Прочие внеоборотные активы* | *1190* | *2* | *-* |
| *Итого по разделу I* | *1100* | *130 002* | *20,09%* |
| ***II. Оборотные активы*** | | | |
| *Запасы* | *1210* | *94 283* | *14,57%* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Долгосрочные активы к продаже* | | *1215* | *-* | *-* |
| *Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям* | | *1220* | *-* | *-* |
| *Дебиторская задолженность* | | *1230* | *421 569* | *65,16%* |
| *Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)* | | *1240* | *-* | *-* |
| *Денежные средства и денежные эквиваленты* | | *1250* | *1 085* | *0,17%* |
| *Прочие оборотные активы* | | *1260* | *-* | *-* |
| | *Итого по разделу II* | *1200* | *516 937* | *79,91%* |
| | ***БАЛАНС*** | ***1600*** | ***646 939*** | ***100,00%*** |
| ***ПАССИВ*** | | | | |
| ***III. Капитал*** | | | | |
| *Уставный капитал* | | *1310* | *10* | *0,00%* |
| *Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций* | | *1320* | *-* | *-* |
| *Накопленная дооценка внеоборотных активов* | | *1340* | *-* | *-* |
| *Добавочный капитал (без накопленной дооценки)* | | *1350* | *192 092* | *29,69%* |
| *Резервный капитал* | | *1360* | *-* | *-* |
| *Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)* | | *1370* | *62 436* | *9,65%* |
| | *Итого по разделу III* | *1300* | *254 538* | *39,34%* |
| ***IV. Долгосрочные обязательства*** | | | | |
| *Заемные средства* | | *1410* | *-* | *-* |
| *Отложенные налоговые обязательства* | | *1420* | *-* | *-* |
| *Оценочные обязательства* | | *1430* | *-* | *-* |
| *Прочие долгосрочные обязательства* | | *1450* | *-* | *-* |
| | *Итого по разделу IV* | *1400* | *-* | *-* |
| ***V. Краткосрочные обязательства*** | | | *-* | *-* |
| *Заемные средства* | | *1510* | *-* | *-* |
| *Кредиторская задолженность* | | *1520* | *392 401* | *60,66%* |
| *Обязательство по аренде* | | *1520* | *-* | *-* |
| *Оценочные обязательства* | | *1540* | *-* | *-* |
| *Прочие краткосрочные обязательства* | | *1550* | *-* | *-* |
| | *Итого по разделу V* | *1500* | *392 401* | *60,66%* |
| | ***БАЛАНС*** | ***1700*** | ***646 939*** | ***100,00%*** |

4. В составе финансовых вложений отражена сумма  в размере 130 000 000,00 как предоставленный займ по договору № 01/03-2024 денежного займа с процентами от 05.03.2024г.

5. В составе товаров отражена остаточная стоимость товаров (объектов недвижимого имущества) в размере 94 283 069,45 руб.

6. В составе дебиторской задолженности отражена сумма авансов от поставщиков в размере 5781,59 руб, положительное сальдо перед бюджетом в размере 462 595,43 руб., дебиторская задолженность по договору перевода долга №1/02-2024 от 13.02.2024 в размере 411 350 000,00 руб, дебиторская задолженность по договору № 01/03-2024 денежного займа с процентами от 05.03.2024г. в размере 9 750 123,22 руб.
7. В составе денежных средств отражен остаток на расчетном счете на 31.12.2025г. в размере 1 085 491,76 руб.
8. В составе добавочного капитала отражена сумма добавочного капитала в размере 192 092 000,00 руб.
9. Нераспределенная прибыль за 2025г. отражена по строке 1370 и составила 62 436 325,00 руб.
10. В составе кредиторской задолженности отражена сумма кредиторской задолженности поставщикам в размере 11 539 744,35 руб., кредиторская задолженность перед бюджетом в размере 4 439 524,00 руб. по НДС за 4 квартал 2025г. (срок уплаты 01.2026г.), УСН за 2025г. в размере 1 753 477,00 руб. (срок оплаты 03.2026г.), НДФЛ 9 103,00 руб. (срок оплаты 01.2026г.), страховые взносы по единому тарифу 26049,00 руб. (срок оплаты 01.2026г.), расчеты по страховым взносам от несчастных случаев 840,00 руб. (срок оплаты 01.2026г.).
11. Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2025 составила 60 899,99 руб. (за декабрь 2025 года, срок выплаты: 15.01.2026). Среднемесячная зарплата — 140 000 руб.
12. В составе основных средств на 31.12.2025г. нет объектов отражения на 31.12.2025г. в связи с тем, что объекты основных средств 01.07.2025г. были переведены в товары с целью их дальнейшей реализации и получения прибыли.
13. Оценочные обязательства и резервы
Резерв по сомнительным долгам не сформирован в связи с отсутствием сомнительной задолженности.
Резерв под снижение стоимости МПЗ не создавался в связи с отсутствием МПЗ, а также права на упрощенное ведение бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.
9. Сведения о связанных сторонах
В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" ПБУ 11/2008 (утверждено Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н) по каждой связанной стороне раскрыта следующая информация (если в отчетном периоде организация проводила операции со связанными сторонами).

Генеральный директор АО «Рантье» Карпов Д.В. 17.03.2026г.