

ООО «Рентал Кварта»

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности ООО «Рентал Кварта» за 2025г.

1. Общие положения

Полное фирменное наименование на русском языке:

Общество с ограниченной ответственностью «Рентал Кварта»

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: ООО «Рентал Кварта»

Адрес места нахождения: 194214, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д.114, корп.2, стр.1, помещ.18, оф.1

Данные о государственной регистрации:

Основной государственный регистрационный номер 1187847146630.

Зарегистрировано Межрайонной ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу 24.05.2018

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

на 31.12.2025.	на 31.12.2024.	на 31.12.2023.
1	1	1

Видами деятельности согласно Уставу Общества являются:

68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,

47.64 - Торговля розничная спортивным оборудованием и спортивными товарами в специализированных магазинах,

69.10 Деятельность в области права,

69.20 Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию,

Деятельности, подлежащих лицензированию, в 2025 году Общество не осуществляло.

По состоянию на 31.12.2025г. зависимых обществ нет.

По состоянию на 31.12.2025г. дочерних обществ нет.

В течение 2025г. дивиденды по ООО «Рентал Кварта» не начислялись и не выплачивались.

Состав членов исполнительных контрольных органов ООО «Рентал Кварта»:

Высшим органом управления Обществом является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами ФСБУ «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности,

содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету с учетом правил и стандартов, действующими в Российской Федерации.

Таким образом, бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Федеральным стандартом бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам. Ряд активов в отчетности представлен за минусом резервов на их обесценение (основные средства).

2. Краткое изложение учетной политики

2.1. Информация об учетной политике.

Признание доходов

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям (оказания услуг, выполнения работ) и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчетности за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

Выручка от продажи по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется по стоимости ценностей полученных или подлежащих получению Обществом, рассчитанной исходя из цен, по которым в сравнимых обстоятельствах обычно Общество определяет стоимость аналогичных ценностей.

Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг) определяется по моменту отгрузки товаров покупателю (выполнению работ, услуг).

Аналитический учет в разрезе основных статей доходов и расходов ведется на счетах 20, 26, 44, 90, 91.

Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, которые формируют себестоимость произведенной продукции.

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются затраты направленные на нужды управления и непосредственно не связанные с производством, так как структурные подразделения организации участвуют в осуществлении одновременно нескольких видов деятельности и разграничение этих затрат не представляется возможным. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы».

На счете 44 «Расходы на продажу» учитываются затраты, направленные на продажу товара и оборудования, а также прочих услуг, связанных с реализацией товарно-материальных ценностей. Расходы на продажу по окончании месяца списываются на счет 90.07 «Расходы на продажу».

В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включаются страховые премии, программные продукты, лицензии и т.п. расходы.

Деление активов и обязательств на долгосрочные и краткосрочные

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные

указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

Нематериальные активы

Общество не применило досрочно Федеральный стандарт бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденный приказом Минфина России от 30 мая 2022 года № 86н.

В составе нематериальных активов Общество учитывает объекты, соответствующие требованиям ФСБУ 14/2022 со стоимостью более 100 000 рублей за единицу. К товарным знакам, знакам обслуживания, наименованиям мест происхождения товаров, фирменным наименованиям, разрешениям (лицензиям) на отдельные виды деятельности лимит не применяется.

В бухгалтерском балансе нематериальные активы отражены по первоначальной (фактической) стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования, и суммы накопленного обесценения.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объектов нематериальных активов начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав, прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности, ожидаемого срока использования актива с учетом нормативных, договорных и других ограничений, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход).

Проверка на обесценение объектов нематериальных активов производится Обществом не реже 1 раза в год.

Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей.

В случае наличия в обособленном комплексе конструктивно сочлененных предметов частей, имеющих отличные сроки полезного использования, эти части независимо от размера их стоимости учитываются в составе основных средств в качестве отдельных инвентарных объектов.

Стоимость малоценных объектов основных средств – не более 100 000 рублей (включительно) за единицу – по мере ее формирования и готовности таких объектов к эксплуатации списывается со счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» в полном размере в состав расходов текущего отчетного периода или включается в стоимость других создаваемых активов с одновременным отражением их стоимости на забалансовом счете.

Завершенные строительством, принятые в эксплуатацию и фактически используемые объекты недвижимости, права собственности по которым не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, учитываются в составе основных средств обособленно.

После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (переоценка не проводится).

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Легковые автомобили	5
Машины и оборудование	5
Спортивное оборудование и тренажеры	5

По амортизируемым основным средствам применяется линейный способ амортизации исходя из установленных сроков их полезного использования.

Начисление амортизации объектов основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом. Общество не создает резерва на ремонт ОС.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год.

Для объектов основных средств, подлежащих списанию, которые не используются в деятельности Общества, а также объектов основных средств, которые одновременно отвечают критериям: не пригодны для использования, не подлежат восстановлению и не используются в деятельности Общества, обесценение признается для всех компонентов инвентарного объекта основных средств в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов. Для объектов основных средств, подлежащих частичной ликвидации, обесценение не признается.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получение дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств – инвестиционную недвижимость.

Капитальные вложения во внеоборотные активы

Капитальные вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, иные вложения во внеоборотные активы, затраты на формирование стоимости права пользования активом, чистой стоимости инвестиции в аренду, затраты на создание и приобретение нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

В бухгалтерском балансе объекты капитальных вложений во внеоборотные активы с учетом их существенности отражаются по строкам 1110 «Нематериальные активы» 1130 «Нематериальные поисковые активы», 1140 «Материальные поисковые активы», 1154 «Капитальные вложения» в зависимости от того, в качестве каких активов данные объекты будут приняты к учету после завершения соответствующих вложений во внеоборотные активы.

Проверка на обесценение объектов капитальных вложений осуществляется не реже 1 раза в год.

По объектам незавершенного строительства, в отношении которых принято решение о ликвидации или существует высокая вероятность, что объекты не подлежат дальнейшему строительству, признается обесценение в размере разности между их балансовой стоимостью и стоимостью материальных ценностей, пригодных для потребления, продажи или использования, планируемых к извлечению из ликвидируемых объектов. Для объектов незавершенного строительства, подлежащих частичной ликвидации, обесценение не признается.

Аренда

Общество при заключении договоров, предусматривающих получение (предоставление) за плату во временное пользование имущества, оценивают указанные договоры на предмет соответствия этого договора требованиям признания в качестве договора аренды согласно Федерального стандарта

бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), утвержденного приказом Минфина России от 16 октября 2018 года № 208н.

Не признаются договорами аренды договоры, предусматривающие (прямо или косвенно) передачу имущества для его использования организацией-получателем, главным образом, в целях исполнения встречных обязательств перед организацией, предоставившей это имущество.

В качестве единицы учета аренды признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Учет у арендодателя

По договорам финансовой аренды Общество оценивает инвестицию в аренду в размере ее чистой стоимости, которая определяется путем дисконтирования валовой стоимости.

В случае заключения сделок по приобретению активов, предназначенных для передачи в неоперационную аренду по договорам лизинга, на рыночных условиях, чистая стоимость инвестиции определяется прямым путем. В этом случае рыночная цена поставщика признается справедливой (дисконтированной) стоимостью и учитываются на счете 76. Если кроме непосредственно стоимости основного средства присутствуют дополнительные компоненты, влияющие на стоимость актива: затраты по страхованию элементов предмета лизинга в инвестиционный период до даты начала аренды, госпошлины и т.п., то они напрямую включаются в стоимость актива.

В связи с постоянным досрочным погашением кредитов, взятых на покупку активов, предназначенных для передачи в неоперационную аренду по договорам лизинга, и невозможности определить их сумму на момент принятия актива к учету, данные расходы в первоначальную стоимость не включаются.

Негарантированная ликвидационная стоимость по договорам лизинга равна нулю, так как договором установлен переход права собственности на предмет аренды к арендатору.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, учитываются по мере их начисления в составе доходов по обычным видам деятельности.

Учет у арендатора

Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде на дату предоставления предмета аренды. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды.

Общество применяет упрощение и не признает в качестве объектов учета аренды договоры, по которым право пользования составляет сумму, меньшую 300 тыс. руб.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

При оценке права пользования активом первоначальные прямые затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды, не включаются в фактическую стоимость права пользования активом.

Начисление амортизации права пользования активом начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания права пользования активом с бухгалтерского учета.

При аренде земельных участков право пользования активом:

- амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок подлежит возврату арендодателю;
- не амортизируется, если по окончании срока аренды земельный участок переходит в собственность арендатора.

Принятые Обществом сроки полезного использования по основным группам прав пользования активами приведены ниже.

Группа прав пользования активами	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Здания и сооружения	3 (или в течение срока договора аренды, если срок договора аренды менее 3 лет)

Проценты по обязательству по аренде учитываются в составе прочих (операционных) расходов по мере их начисления или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Финансовые вложения

Финансовые вложения приведены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в отчетности по состоянию на конец отчетного квартала по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. На конец отчетного квартала указанные вложения, по которым имеется устойчивое снижение их стоимости, отражаются в отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение финансовых вложений. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- суммы выданных авансов, предварительных оплат, задатков, связанных с осуществлением капитальных вложений;
- расходы будущих периодов, подлежащие списанию в течение более чем 12 месяцев после отчетной даты;
- НДС по приобретенным ценностям, подлежащий предъявлению к возмещению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Запасы

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости.

Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Материально-производственные запасы, готовая продукция принимается к учету по фактической себестоимости.

Спецодежда со сроком использования до 12 месяцев списывается на расходы одновременно в месяце, в котором спецодежда была передана в эксплуатацию.

Списание материально-производственных запасов в производство, производится по средней себестоимости.

Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится не реже чем ежеквартально по состоянию на отчетную дату. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

Резерв под обесценение запасов не создается по сырью, материалам и другим запасам, используемым при производстве готовой продукции, выполнении работ и оказании услуг, если эту продукцию (работы, услуги) предполагается реализовать по цене, соответствующей себестоимости или выше себестоимости.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены (Пункт 2 ФСБУ 5/2019)

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), с учетом всех предоставленных Обществом скидок и надбавок.

В бухгалтерском учете формируется резерв по дебиторской задолженности, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок и не обеспеченная соответствующими гарантиями.

Для целей налогового учета резерв по не погашенной в срок дебиторской задолженности не формируется.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, отражается за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (на дату размещения), а также другие высоколиквидные финансовые вложения, имеющие короткий срок погашения (три месяца или менее на дату размещения), за исключением договоров займов по денежному пулу, и отражает их по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества. В соответствии с Уставом Общество не формирует резервный капитал. В соответствии с Уставом Общество не формирует добавочный капитал.

Кредиты и займы полученные

Общество отражает задолженность по полученным от заимодавцев и кредиторов займам и кредитам в сумме фактически поступивших денежных средств без учета общей величины обязательств, предусмотренной договором.

Заемные обязательства, отраженные в бухгалтерском учете как долгосрочные, но предполагаемые к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, в бухгалтерской отчетности отражаются в составе краткосрочных обязательств.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), а также аналогичные по экономической природе платежи по заемным средствам (кредитам и займам), полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не являющихся инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе прочих (операционных) расходов.

Дополнительные расходы по заемным средствам (кредитам и займам) включаются в состав прочих (операционных) расходов по мере их начисления.

Оценочные обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- по оплате отпусков
- по судебным разбирательствам (в случае наличия таковых и вероятности оттока денежных средств)

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков определяется исходя из количества дней отпуска, неиспользованных работниками Общества за время их работы в Обществе, и средних заработков, определяемых для каждого из них, и признается на конец каждого отчетного периода. Вышеуказанные оценочные обязательства относятся на расходы по обычным видам деятельности.

В течение 2025 года Общество применяло учетную политику последовательно.

2.2. Новые стандарты бухгалтерского учёта.

Все новые ФСБУ Общество применяло в отчетности перспективно.

В 2025 году корректировок ранее опубликованных данных 2023-2024 годов не осуществлялось.

3. Информация об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2025г.

3.1. Выручка:

Наименование работ, услуг	Сумма 2025г., тыс. руб.	Сумма 2024г., тыс. руб.	Сумма 2023г., тыс. руб.
Субаренда помещений	167 232,82	143 064,56	78 497,51
Итого:	167 232,82	143 064,56	78 497,51

Рост выручки в 2025г. по сравнению с 2024г. составил 16,89%.

3.2. Прочие доходы:

Наименование	Сумма 2025г., тыс. руб.	Сумма 2024г., тыс. руб.	Сумма 2023г., тыс. руб.
Проценты к получению	678,80	100,32	-
Итого:	678,80	100,32	-

3.3. Себестоимость товара, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы:

Наименование	Сумма 2025г., тыс. руб.	Сумма 2024г., тыс. руб.	Сумма 2023г., тыс. руб.
Расходы по обычным видам деятельности			
Материальные затраты, в том числе	1,80	891,55	71,44
сырье и материалы	1,80	891,55	71,44
Затраты на оплату труда	92,00	-	-
Страховые взносы с ФОТ	28,15	-	-
Амортизация	76 160,96	89 908,39	27 878,84
Прочие затраты, в том числе	13 677,45	1 006,64	25 340,24
аренда имущества	13 674,81		25 333,74
прочие расходы	2,64	1 006,64	6,50
Итого:	89 960,36	91 806,58	53 290,52
Внереализационные расходы			
Процентные расходы по долгосрочным договорам аренды	87 239,44	59 115,89	26 137,76
Оплата банковских услуг, услуг инкассации	22,98	22,52	14,82
Входящий НДС от поставщиков	-	6 004,93	1 436,02
Прочие расходы	5 472,00	2 000,0	33,00
Доходы/расходы прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	-	1,0	-
Штрафы, пени, неустойки	0,50	--	
Итого:	92 734,92	67 144,33	27 621,60

Согласно ФСБУ 25, обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости будущих арендных платежей (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Приведенная стоимость – это общая сумма будущих арендных платежей, уменьшенная (дисконтированная) на процентные расходы. Она равна справедливой стоимости предмета аренды на дату оценки обязательства по аренде (абз. 1 п. 15 ФСБУ 25).

Дисконтирование осуществляется по ставке, при которой приведенная стоимость арендных платежей равна справедливой стоимости предмета аренды на дату оценки обязательства по аренде (абз. 1 п. 15 ФСБУ 25).

Ставка дисконтирования принимается равной ставке, по которой Общество привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.

Сумма процентных расходов по дисконтированию арендных платежей в 2025г. составила 87 239,44 тысяч рублей.

Значительный рост процентных расходов связан, прежде всего, с увеличением ставки дисконтирования, которая привязана к ключевой ставке ЦБ РФ.

В целях бухгалтерского учета процентные расходы по дисконтированию арендных платежей отнесены на прочие расходы Общества.

Суммы процентов к уплате / к получению по займам/депозитам, полученным / выданным, отражены в составе строк 2330 и 2320 соответственно отчета о финансовых результатах.

В течение 2025 года чрезвычайных доходов и расходов у Общества не возникало.

4. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на 31.12.2025г.

4.1. Основные средства (стр.1150 Бухгалтерского баланса)

Наименование	31.12.2025. (тыс.руб.)	31.12.2024. (тыс.руб.)	31.12.2023. (тыс.руб.)
--------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Машины и оборудование	2 165,48	593,39	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	3 407,21	3 482,85	-
Право пользования активом (ППА)	575 327,90	578 349,93	623 821,71
Итого:	580 900,59	582 426,17	623 821,71

С 01.01.2022г. Общество перешло на новый порядок учета основных средств в соответствии с ФСБУ 6/2020, утвержденным приказом Минфина от 17 сентября 2020 г. № 204н.

При переходе был применен перспективный способ перехода.

С 01.01.2022г. Общество перешло на новый порядок учета долгосрочной аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018, утвержденным приказом Минфина от 17 сентября 2020 г. № 204н.

При переходе на ФСБУ 25/2018 был применен упрощенный способ перехода (п.50 ФСБУ 25/2018), суть которого в упрощенном (одномоментном) порядке признания и оценки права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде.

Обязательство – это стоимостная оценка обязательства по аренде. После принятия к учету величина обязательства по аренде увеличивается на начисляемые проценты и уменьшаются на уплаченные арендные платежи.

В качестве актива выступает стоимостная оценка права пользования активом (предметом аренды) (ППА). После принятия к учету его стоимость погашается путем начисления амортизации.

Объекты аренды (ППА), по которым ведется учет в соответствии с ФСБУ 25/2018, утвержденным приказом Минфина от 17 сентября 2020 г. № 204н.:

Наименование объекта аренды	Остаточная стоимость на 31.12.2025г.	Остаточная стоимость на 31.12.2024г.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г.
Нежилое помещение ППА Кудрово 5525,60кв.м. дог.01/04/23//МФК_АФ от 01.04.23 ИП Берсиров А.Б., 00-000508, 01.07.2023	118 886 767,94	163 347 780,63	171 278 364,42
Нежилое помещение ППА СПб Велотрек 6796,80кв.м. дог.01/04/23//МФК_АФ от 01.04.23 ИП Берсиров А.Б., 00-000509, 01.07.2023	194 483 625,74	278 955 888,87	309 902 910,46
Нежилое помещение ППА Кудрово 5525,60кв.м. дог.01/04/23//МФК_АФ от 01.04.23 ИП Окунь М.Л., 00-000510, 01.07.2023	104 264 643,16	136 046 257,93	142 640 431,61
Нежилое помещение ППА СПб Марата 2657,4кв.м. дог.01/2020 от 01.12.2020 ИП Слепанчук А.А., 00-000949, 01.11.2025	157 692 865,04	-	-
ИТОГО:	575 327 901,88	578 349 927,43	623 821 706,49

4.2. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Расчетные счета (тыс.руб.)	18,84	81,39	630,30
Итого:	18,84	81,39	630,30

4.3. Финансовые и другие оборотные активы (стр.1230 Бухгалтерского баланса)

Наименование	31.12.2025. (тыс. руб.)	31.12.2024. (тыс. руб.)	31.12.2023. (тыс. руб.)
Расчеты с покупателями и заказчиками	10 501,57	10 788,40	10 790,65
Расчеты с поставщиками и подрядчиками – авансы выданные	15 114,76	-	-
Сальдо по ЕНС	191,91	-	-
Расчеты по налогам и сборам	-	-	1,00
Депозитные счета	-	10 500,00	-
Обеспечительные платежи по договорам аренды	900,00	-	-
Расчеты с учредителями во вкладам в уставный капитал	-	-	10,00
Итого:	26 708,24	21 288,40	10 801,65

4.4. Уставный капитал (стр.1300 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2025г. уставный капитал ООО «Рентал Кварта» составляет 10 000,00 рублей. Уставный капитал оплачен на 100% в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

Изменений размера уставного капитала в течение 2023г.-2025г. не происходило.

4.5. Краткосрочная кредиторская задолженность (стр.1520 Бухгалтерского баланса)

Наименование	31.12.2025. (тыс.руб.)	31.12.2024. (тыс.руб.)	31.12.2023. (тыс.руб.)
Обязательство по аренде	87 066,49	79 994,37	66 245,08
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 401,96	7 063,12	76,04
Расчеты с покупателями и заказчиками – авансы полученные	5 914,21	3 064,40	3 614,40
Расчеты по налогам и сборам	1 672,17	1 317,81	693,43
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	2 818,48	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6,9	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	900,00	-	-
ИТОГО:	99 779,21	91 439,70	70 629,95

В период 2023-2025г. Общество не заключало договоров с негосударственными пенсионными фондами в интересах работников.

Структура задолженности Общества перед бюджетом согласно данным бухгалтерского учета и отчетности на конец отчетного периода:

Наименование налога, сбора	31.12.2025.	31.12.2024.	31.12.2023.
Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)	11,96	-	-
Налог на добавленную стоимость (НДС)	2 818,48	-	-
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	1 660,21	1 317,81	693,43
Страховые взносы по единому тарифу	6,90	-	-
Итого	4 497,55	1 317,81	693,43

Структура задолженности Общества перед внебюджетными фондами согласно данным бухгалтерского учета и отчетности на конец отчетного периода:

Наименование сбора	31.12.2025.	31.12.2024.	31.12.2023.
--------------------	-------------	-------------	-------------

Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	-	-	-
---	---	---	---

В отношении сумм указанной задолженности необходимо учитывать, что данные суммы не являются безусловной задолженностью (или недоимкой) перед бюджетом / внебюджетными фондами, так как суммы налогов, подлежащие уплате в бюджет по итогам IV квартала отчетного года, отражаются в учете и отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года, а подлежат уплате в бюджет в течение I квартала следующего года.

Задолженность Общества перед бюджетом также не является безусловной.

Камеральные проверки налоговой отчетности Общества за IV квартал 2025 года и 2025год будут проводится налоговыми органами до конца июня 2026 года. Итогом проведенных проверок может стать корректировка налоговых обязательств Общества перед бюджетом.

По состоянию на 01.01.2026г. Общество не имеет задолженности по налогам и сборам в Федеральный и Региональные бюджеты.

Генеральный директор

Л. Н. Сухарева

Дата подписания



18 марта 2026г.