

*

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ДАКАДА-РЕНТ"

127055, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, УЛ ЛЕСНАЯ,Д. 43

ОГРН 1217700428395 ИНН 9703047707 КПП 770701001

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2025 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
ООО "РАЙТ ВЭЙС"	4
1.2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
1.3. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА	4
1.4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА, УЧАСТНИКИ	4
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНАХ УПРАВЛЕНИЯ	4
2. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТНОСТИ	5
2.1. ОСНОВА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ	5
2.2. ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ И ОТЧЕТНОСТИ	6
2.3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	7
2.4. ОРГАНИЗАЦИЯ И ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	7
2.5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	7
2.6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	7
2.7. МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАПАСЫ	8
2.8. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	9
2.9. ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ РЕЗЕРВОВ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ	9
2.10. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДОВ	9
2.11. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РАСХОДОВ	10
2.12. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ И РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	10
2.13. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	11
2.14. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ	11
3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ	11
4. ПОЯСНЕНИЯ ПО СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА	12
4.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	12
4.2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	12
4.3. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ	12
4.4. ЗАПАСЫ	12
4.5. НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ	12
4.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	13
4.7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ ЭКВИВАЛЕНТОВ)	13
4.8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	13
4.9. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	13
4.10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	13
4.11. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)	14
4.12. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (ДОЛГОСРОЧНЫЕ)	14
4.13. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	15
4.14. ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	15
4.15. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (КРАТКОСРОЧНЫЕ)	15
4.16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	15
4.17. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	16
4.18. ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЫДАННЫЕ, ГАРАНТИИ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВА	16
5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ	16
5.1. ДОХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
5.2. РАСХОДЫ ПО ОБЫЧНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
5.2.1. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ	16
5.2.2. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	17
5.2.3. УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	17
5.3. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	17
5.4. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	18

6. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ	18
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
6.2. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	18
6.3. СВЕДЕНИЯ О ДОЧЕРНИХ И ЗАВИСИМЫХ ОБЩЕСТВАХ.....	18
6.4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	19
6.5. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	19
6.6. НАЛОГОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО.....	19
6.7. РИСКИ.....	19
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	20

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент» (далее «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Числовые показатели приведены в российских рублях, если не указано иное.

1. Основные сведения

1.1. Общая информация

Общество было зарегистрировано 13.09.2021 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. ОГРН 1217700428395.

Юридический и почтовый адрес: 127055, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. Лесная, д. 43.

ИНН 9703047707 КПП 770701001

Краткое наименование общества ООО "Дакада-Рент"

Действующая редакция Устава Общества была утверждена Внеочередным общим собранием участников Общества 22.08.2025 и зарегистрирована 22.08.2025г.

Сведения о генеральном директоре:

С начала отчетного периода и до 26.06.2025г. генеральным директором являлся Бобренев Алексей Владимирович, с 26.06.2025г. генеральным директором является Седунов Петр Алексеевич

Аудитор Общества	ООО "РАЙТ ВЭЙС" ИНН - 7751172447, ОГРН 1197746652201 108802, г Москва вн.тер. г муниципальный округ Коммунарка д. Прокшино дом 33 / строение 1
------------------	--

1.2. Основные виды деятельности

Предметом деятельности Общества является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

1.3. Филиалы и представительства Общества

В своем составе ООО «Дакада-Рент» филиалов и представительств не имеет.

1.4. Уставный капитал Общества, участники

Учредители Общества:

№ п/п	Сведения об участнике Общества (Ф.И.О., организационно-правовая форма и наименование юридического лица)/Общество	Размер доли в уставном капитале Общества, ее номинальная стоимость
1	Гражданин Российской Федерации БОБРЕНЕВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	До 18.06.2025г. 34% = 34 000 (тридцать четыре) тыс. руб.
2	Гражданин Российской Федерации БОБРЕНЕВ ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ	До 18.06.2025г. 33% = 33 000 (тридцать три) тыс. руб.
3	Гражданин Российской Федерации ЛЕЙЗЕРОВИЧ АЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ	До 18.06.2025г. 33 % = 33 000 (тридцать три) тыс. руб.
4	АО "РАСТУЩИЕ ИНВЕСТИЦИИ" (ИНН 9707034378)	С 18.06.2025г. 100% = 100 000 (сто) тыс. руб.

1.5. Информация об органах управления

Органами управления Общества является:

- Общее собрание акционеров (Высший орган),
- Совет директоров не сформирован.

Сведения о генеральном директоре:

С начала отчетного периода и до 26.06.2025г. генеральным директором являлся Бобренев Алексей Владимирович,

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также действующих Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика утверждена приказом от 01.07.2025 №1/25.

При формировании учетной политики в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета избирается способ ведения бухгалтерского учета из способов, допускаемых национальными стандартами и (или) Международными стандартами Финансовой Отчетности (МСФО). В случае, если в отношении конкретного объекта бухгалтерского учета национальными стандартами не установлен способ ведения бухгалтерского учета, то такой способ самостоятельно разрабатывается исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, национальными, отраслевыми и (или) Международными стандартами Финансовой Отчетности (МСФО).

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Общество вносит изменения в свою учетную политику в следующих случаях:

- изменение требований, установленных законодательством РФ о бухгалтерском учете, национальными и (или) отраслевыми стандартами;
- разработка или избрание нового способа ведения бухгалтерского учета, применение которого приводит к повышению надежности информации об объекте бухгалтерского учета;
- существенное изменение условий деятельности, связанное с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

В случае появления в деятельности Общества фактов хозяйственной деятельности, отличных по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности, способы бухгалтерского учета которых не определены в учетной политике, оформляется дополнение к учетной политике.

Дополнения к учетной политике вводятся с даты, указанной в Приказе Генерального директора, но могут распространять свое действие с начала отчетного года.

Внося изменения в Учетную политику, Общество дополнительно оценивает в денежном выражении то влияние, которое окажет это изменение на финансовое положение Общества, за исключением случаев, когда оценка в денежном выражении таких последствий в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью.

При существенном характере такого влияния Общество корректирует бухгалтерскую отчетность на начало года, с которого произошли изменения в учетной политике. Если в бухгалтерской отчетности приводятся данные за несколько лет, то будут отражены изменения за эти года (ретроспективный метод). При этом будет корректироваться входящий остаток по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» за самый ранний представленный в бухгалтерской отчетности период, а также значения связанных с этой статьей показателей бухгалтерской отчетности. Таким образом, Общество исходит из предположения, что вносимые изменения применялись с момента возникновения фактов хозяйственной деятельности данного вида.

В случаях, когда оценка в денежном выражении последствий изменения учетной политики в отношении периодов, предшествовавших отчетному, не может быть произведена с достаточной надежностью, измененный способ ведения бухгалтерского учета применяется в отношении соответствующих фактов хозяйственной деятельности, свершившихся после введения измененного способа (перспективно).

Последствия изменения Учетной политики, вызванного изменением законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в порядке, установленном соответствующим законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету. Если нормативный акт не устанавливает порядок отражения последствий изменения учетной политики, то эти последствия отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в общем порядке.

Изменения Учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или на финансовые результаты деятельности Общества, подлежат обособленному раскрытию в бухгалтерской отчетности.

Обществом применяется Единый рабочий план счетов бухгалтерского учета. Рабочий план счетов является обязательным к применению всеми работниками бухгалтерии Общества.

Существенных отступлений от установленных в Учетной политике Общества способов ведения бухгалтерского учета в 2025 году не наблюдалось.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», приказом № 66н от 02.07.10 и состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменении капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений в составе бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

При формировании настоящей отчетности Обществом применялись принципы имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.2. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Выявленные ошибки и их последствия подлежат обязательному исправлению в бухгалтерском учете и отчетности. Ошибки могут быть существенными и не существенными.

В целях определения порядка исправления ошибок в бухгалтерском учёте и отчётности применяется следующий критерий существенности ошибки:

Таблица 1

Критерии существенности ошибки в бухгалтерском учёте

Причина совершения ошибки	Критерии признания существенности ошибки	
	влияющей на финансовый результат	не влияющей на финансовый результат
Неправильное применение законодательства о бухгалтерском учете	Независимо от стоимостных показателей	
Неправильное применение учетной политики организации	5% от итога по группе операций с соответствующей категорией активов или обязательств	
Неточности в вычислениях	Независимо от стоимостных показателей	
Неправильная классификация или оценка фактов хозяйственной деятельности	2% от суммы нераспределенной прибыли	
Неправильное использование информации, относящейся на дату подписания отчетности	1% от суммы нераспределенной прибыли или 5% от итога по группе операций с соответствующей категорией активов или обязательств	Не признается, отражается в составе событий после отчетной даты или условных фактов хозяйственной деятельности
Недобросовестные действия должностных лиц организации	Независимо от стоимостных показателей	

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Все ошибки отчетного года:

- выявленные до окончания этого года, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка;

- выявленные после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляются записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года (года, за который составляется годовая бухгалтерская отчетность).

Не являются ошибками неточности или пропуски в отражении фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и (или) бухгалтерской отчетности организации, выявленные в результате получения новой информации, которая не была доступна организации на момент отражения (неотражения) таких фактов хозяйственной деятельности.

2.3. Порядок проведения инвентаризации

Инвентаризация активов и обязательств организации проводится в соответствии Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация"

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности производятся:

- инвентаризация основных средств - не реже 1 раза в 3 года; допускается проведение в рамках подготовки годовой бухгалтерской отчетности, если последняя инвентаризация основных средств проводилась не ранее 1 октября отчетного года;
- инвентаризация материальных остатков на складе - ежегодно в 4 квартале отчетного года;
- инвентаризация обязательств по состоянию на последний день отчетного года - ежегодно в первом квартале следующего за отчетным года на основании актов сверки с контрагентами;
- внезапная инвентаризация основных средств и материально-производственных запасов – по решению руководителя;
- обязательная инвентаризация - в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 11 Закона N 402-ФЗ и п. 15 ФСБУ 28/2023.

Результаты инвентаризации отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация (п. 10 ФСБУ 28/2023).

2.4. Организация и формы бухгалтерского учета

Для отражения хозяйственных операций и ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С: Предприятие (версия 8.3).

2.5. Нематериальные активы

Бухгалтерский учет нематериальных активов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.12.07 № 153н.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа (платежи за программное обеспечение, и программы 1С, прочие аналогичные программы) отражаются в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежат равномерному списанию в течение срока действия договора либо в течение срока предполагаемого использования, установленного организацией.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом. Основание: пункт 28 ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Сроки полезного использования объектов нематериальных активов устанавливаются при принятии соответствующих объектов к бухгалтерскому учету и фиксируются в карточке учета нематериальных активов типовой унифицированной формы НМА-1.

Проверка срока полезного использования нематериального актива на необходимость его уточнения и рассмотрение наличия факторов, свидетельствующих о невозможности надежно определить срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком полезного использования, производится ежегодно в 4 квартале отчетного периода.

Переоценка и проверка на обесценение нематериальных активов не производятся.

Проверка способа определения амортизации нематериального актива на необходимость его уточнения производится ежегодно в 4 квартале отчетного периода.

2.6. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс.руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Основные средства стоимостью менее 1 000 признаются незначительными и единовременно списываются на расходы при принятии к учету.

Существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, признаются самостоятельными инвентарными объектами основных средств. Величина затрат признается существенной, если она превышает 1 000 тыс.руб.

Согласно ФСБУ 6/2020 под инвестиционной недвижимостью понимается недвижимость, предназначенная для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости (п. 11 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость Общества при постановке на баланс оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью считается общая сумма связанных с объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020).

Для последующей оценки Инвестиционной недвижимости организация использует модель оценки по переоцененной стоимости. Переоценка включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода или расхода периода, в котором проведена переоценка этого объекта.

При учете по переоцененной стоимости переоценка инвестиционной недвижимости осуществляется ежегодно на отчетную дату (п. 21 ФСБУ 6/2020).

Стоимость ОС переоценивается до справедливой стоимости в порядке, предусмотренном п. 15 ФСБУ 6/2020;

Согласно п. 28 ФСБУ 6/2020, инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной (справедливой) стоимости, не амортизируется.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При определении периода эксплуатации компания использует наряду с профессиональным мнением технических специалистов Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом срок эксплуатации определяется по нижнему порогу возможного срока использования по следующим амортизационным группам

- первая группа – 1 год и 1 месяц
- вторая группа – 2 года и 1 месяц
- третья группа – 3 года и 1 месяц
- четвертая группа – 5 лет и 1 месяц
- пятая группа – 7 лет и 1 месяц
- шестая группа – 10 лет и 1 месяц
- седьмая группа – 15 лет и 1 месяц
- восьмая группа – 20 лет и 1 месяц
- девятая группа – 25 лет и 1 месяц
- десятая группа – 30 лет и 1 месяц.

В отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Организация ведет бухгалтерский учет аренды земельного участка с применением ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" (п. 48 ФСБУ 25/2018).

Согласно п. 10 ФСБУ 25/2018, Организация признает право пользования активом (земельным участком) с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. При этом срок полезного использования права пользования активом не превышает срок аренды (п. 17 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде представляет собой кредиторскую задолженность по уплате арендных платежей в будущем и оценивается как суммарная приведенная стоимость этих платежей на дату оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018)

Для определения стоимости обязательства по аренде организация определяет приведенную стоимость будущих арендных платежей путем дисконтирования их номинальных величин (п. 15 ФСБУ 25/2018). Таким образом, дисконтируется каждый арендный платеж, предусмотренный договором аренды, с учетом срока его уплаты.

2.7. Материально-производственные запасы

Учет запасов вести на основании Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019).

Запасы, которые используются для управленческих нужд (офисная бумага, картриджи, канцелярские и прочие быстро расходуемые принадлежности, которые не соответствуют признакам основного средства), списываются в расходы отчетного периода (п. 2 ФСБУ 5/2019).

Расходы на доставку (транспортировку) материально-производственных запасов непосредственно включаются в фактическую себестоимость материала (присоединение к договорной цене материала, присоединение к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально - производственных запасов, присоединение к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов и др.).

2.8. Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным Приказом Минфина РФ от 10 декабря 2002 г. N 126н.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Дополнительные затраты, связанные с приобретением ценных бумаг (суммы, уплачиваемые посредническим организациям, суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, проценты по заёмным средствам, связанным с приобретением актива и прочее), которые являются несущественными, относятся на прочие расходы (п.11 ПБУ 19/02). Уровень существенности устанавливается в размере 5%.

Стоимость ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, корректируется раз в квартал, по состоянию на последнюю дату отчетного периода.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По договорам займов (выданных) и иным долговым обязательствам, включая ценные бумаги, доход признается полученным и включается в состав прочих доходов на конец соответствующего отчетного периода.

2.9. Порядок создания резервов по сомнительным долгам

Создание резервов по сомнительным долгам осуществляется при выполнении следующих условий:

- задолженность возникла по расчетам за продукцию (товары, работы, услуги);
- срок погашения задолженности по договору истек;
- гарантии погашения задолженности отсутствуют.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы, выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Резервы по сомнительным долгам создаются по итогам инвентаризации дебиторской задолженности, проведенной в конце отчетного периода.

2.10. Порядок формирования доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг, оказания услуг признается по мере оказания услуг и передачи прав контрагентам и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности являются Доходы от сдачи имущества в аренду;

К прочим доходам организации относятся:

- Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости
- Прочие внереализационные доходы и расходы
- Реализация прочего имущества (материалов)
- Штрафы, пени, неустойки

2.11. Порядок формирования расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н. Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Расходы от обычных видов деятельности – это расходы, составляющие себестоимость, коммерческие расходы и управленческие расходы.

Себестоимость составляют:

- Налог на имущество
- Амортизация здания, помещений и оборудования
- Амортизация ППА (БУ)
- Коммунальные расходы (электроэнергия, тепло, водоснабжение)
- Эксплуатационные расходы/Техническое обслуживание здания
- Эксплуатационные расходы/Охрана имущества
- Эксплуатационные/ТО оборудования и систем здания
- Эксплуатационные расходы/Хозяйственное обслуживание здания
- Расходы на ремонт
- Расходы на мебель и оборудование (малоценные)
- Агентские услуги

Коммерческие расходы составляют

- Расходы на привлечение клиентов/Брокеридж
- Расходы на рекламу

Управленческие расходы, накопленные по дебету счета 26, в соответствии с п. 9 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), списываются ежемесячно в дебет счета 90.8. «Управленческие расходы».

К управленческому расходу относятся:

- Расходы на услуги связи/Интернет
- Расходы на услуги юридические, нотариальные, регистрационные
- Расходы на услуги аудиторские/Оценка
- Расходы на страхование
- Расходы на информационно-консультационные услуги
- Расходы на ПО, обслуживание оргтехники
- Расходы на аренду офиса
- Расходы на оплату труда
- Хозяйственные расходы
- Прочие

К прочим расходам организации относятся:

- Проценты по аренде земли
- Проценты к получению (уплате)
- Прочие внереализационные доходы и расходы
- Расходы на услуги банков

Состав расходов может быть дополнительно расшифрован в зависимости от фактических направлений расходования средств.

Платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа (платежи за программное обеспечение, программы 1С, прочие аналогичные программы) отражаются в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов и подлежат равномерному списанию в течение срока действия договора либо в течение срока предполагаемого использования, установленного организацией.

2.12. Отложенные налоги и расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства в бухгалтерском учете отражаются на счетах 09 «Отложенные налоговые активы» и 77 «Отложенные налоговые обязательства».

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Задолженность перед бюджетом по ежемесячным авансовым платежам по налогу на прибыль не начисляются.

2.13. События после отчетной даты

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации о событиях после отчетной даты осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утвержденного приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н.

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

2.14. Информация о связанных сторонах

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Юридическими и (или) физическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние (связанными сторонами), могут являться:

а) юридическое и (или) физическое лицо и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации (Закон РФ от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках»);

б) юридическое и (или) физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, и организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, которые участвуют в совместной деятельности;

в) организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, и негосударственный пенсионный фонд, который действует в интересах работников такой организации или иной организации, являющейся связанной стороной организации, составляющей бухгалтерскую отчетность.

3. Вступительные и сравнительные данные

3.1. Изменения показателей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Данные бухгалтерской отчетности за 2025 г. в части данных за 2024 и 2023 г.г. были перенесены из бухгалтерской отчетности за 2024г. без корректировок за исключением корректировок в Отчете о финансовых результатах, произведенных в связи с переквалификацией статей затрат.

Таблица 2

**Изменение показателей отчета о финансовых результатов за 2025 год
в части данных за 2024 год (тыс. руб.)**

Наименование показателя	Код строки	2023		
		Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
Себестоимость продаж	2120	138 130	-27 132	110 998
Валовая прибыль	2100	239 906	-27 132	212 774
Коммерческие расходы	2210	-	8 361	8 361
Управленческие расходы	2220	-	18 771	18 771

3.2. Основные показатели деятельности

По состоянию на 31 декабря 2025 года структура баланса характеризуется следующими показателями:

Таблица 3

Итоговые показатели отчётности (тыс. руб.)

Наименование показателей	На конец отчетного года, тыс. руб.	На начало отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Валюта баланса	4 102 385	1 906 601
Уставный капитал	100	100
Чистые активы	1 481 863	(58 506)

Наименование показателей	На конец отчетного года, тыс. руб.	На начало отчетного года, тыс. руб.
1	2	3
Нераспределенная прибыль	1 481 763	(58 606)
Чистая прибыль за период	1 540 369	(28 297)

4. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства

Остаточная стоимость основных средств, стоимость права пользования активом (аренды земельного участка) и величина капитальных вложений в основные средства отражены в совокупности в бухгалтерском балансе Общества по стр. 1150 – 44 416 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2025 остаточная стоимость основных средств по группам, следующая:

- ППА земельным участком 44 192 тыс.руб.
- Другие виды основных средств 224 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 остаточная стоимость основных средств составляет 274 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 остаточная стоимость основных средств составляет 14 774 тыс. руб.

4.2. Инвестиционная недвижимость

По строке 1160 баланса отражена стоимость инвестиционной недвижимости (п.11 ФСБУ 6/2020) – нежилого здания, делового центра Бизнес-центр «Авион», расположенного по адресу: Москва, Ленинградский проспект, дом 47

В состав здания входят два объекта недвижимости:

Помещение общей площадью 9 749,2 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005004:1094, кадастровый номер земельного участка 77:09:0005004:78.

Помещение общей площадью 9 397,9 кв.м., кадастровый номер 77:09:0005004:9138, кадастровый номер земельного участка 77:09:0005004:89.

Здание учитывается по переоценённой стоимости.

Величина актива по состоянию на 31.12.2025г составила 3 820 200 тыс.руб.; по состоянию на 31.12.2024г. и 31.12.2023г. величина активов составила 1 783 767 тыс. руб. и 1 806 612 тыс. руб. соответственно.

Информация об изменении стоимости доходных вложений в материальные ценности о восстановительной стоимости основных средств, суммах накопленной амортизации, о движении основных средств по группам за 2025 г., а также стоимость права пользования активом, представлена в Приложении № 1.1-1.4 к настоящим Пояснениям.

Земельный участок находится в долгосрочной аренде.

4.3. Отложенные налоговые активы

На 31.12.2025г. «Отложенные налоговые активы» составляют 79 773 тыс.руб. Расшифровка ОНА представлена в таблице 5.

По состоянию на 31 декабря 2024г. величина ОНА составила 18 642 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023г. величина ОНА не имеет.

Таблица 4

Отложенные налоговые активы (тыс.руб.)

Причины возникновения ОНА	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Величина разницы	Величина ОНА	Величина разницы	Величина ОНА	Величина разницы	Величина ОНА
ОНА, связанные с убытками в налоговом учете	91 316	22 829	93 210	18 642	-	-
ОНА, связанные с учетом обязательств, в том числе финансовой аренды	227 772	56 943	-	-	-	-
Итого:	319 088	79 773	93 210	18 642	-	-

4.4. Запасы

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. Общество не имеет запасов.

4.5. Налог на добавленную стоимость

По состоянию на 31.12.2025г. не принятый к вычету в отчетном периоде НДС составляет 0,5 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024г. эта величина равна 272 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023г. – 345 тыс. руб.

4.6. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса Общества отражена дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025г. составляет 22 655 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. дебиторская задолженность составила 25 536 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. – 48 644 тыс. руб.

Состав дебиторской задолженности следующий:

Таблица 5

Структура дебиторской задолженности (тыс.руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Авансы выданные,	10 242	5 836	1 399
Расчеты с покупателями и заказчиками	9 544	4 797	32 969
Прочая:			
Расчеты по налогам и сборам	2 869	14 903	14 276
Итого:	22 655	25 536	48 644

Движение сумм дебиторской задолженности показано в Приложении 2 к настоящим Пояснениям. Сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2025 нет. Резервы по сомнительным долгам не создавались.

4.7. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

ООО «Дакада-Рент» по состоянию на 31.12.2025г. не имеет краткосрочных финансовых вложений (строка баланса 1240 «Финансовые вложения»).

По состоянию на 31.12.2024 г. финансовых вложений у Общества нет.

По состоянию на 31.12.2023 г. – 46 590 тыс. руб. (депозиты со сроком возврата до года).

4.8. Денежные средства

Структура денежных средств, отраженных по строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса Общества представлена в таблице 6.

Таблица 6

Структура денежных средств (тыс.руб.)

Расчетный счет в банке:	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Денежные средства на расчетных счетах в рублях	4 964	1 167	-
Денежные средства на депозитных счетах	110 321	54 700	3 005
Итого:	115 285	55 867	3 005

Информация о потоках денежных средств раскрыта в Отчете о движении денежных средств и представлена в бухгалтерском балансе Общества (строка 1250).

4.9. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31.12.2025г. – 21 269 тыс.руб. Строка 1260 «Прочие оборотные активы» включает права использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, платежи за программное обеспечение и др. Эти активы равномерно списываются в течение срока действия договора либо в течение срока предполагаемого использования, установленного организацией.

По состоянию на 31.12.2024г. – 22 243 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г. – 28 362 тыс. руб.

Таблица 7

Прочие оборотные активы (тыс.руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Страхование имущества	472	-	-
РБП Агентские услуги	20 797	22 243	28 362
Итого:	21 269	22 243	28 362

4.10. Уставный капитал

Уставный капитал Общества (строка 1310) в соответствии с Уставом составляет 100 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. уставный капитал полностью оплачен.

4.11. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

На 31.12.2025 Общество имеет нераспределенную прибыль в размере 1 481 763 тыс.руб.

В таблице 8 показано изменение чистой прибыли по годам.

Таблица 8

Движение нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) 2023-2025 (тыс.руб.)

Наименование статьи, операции	2025	2024	2023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на начало года	(58 606)	1 925	857
Прибыль (убыток) за отчетный год	1 540 369	(60 531)	1 068
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на конец года	1 481 763	(58 606)	1 925

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

4.12. Заемные средства (долгосрочные)

По состоянию на 31.12.2025г. строке 1410 «Долгосрочные обязательства/Заёмные средства» отражена задолженность в размере - 1 700 862 тыс. руб.:

По состоянию на 31.12.2024 г. - 1 761 057 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. - 1 734 774 тыс. руб.

Таблица 9

Долгосрочные заемные средства (тыс.руб.)

Договор, счет, основание	Ставка процента	Срок возврата	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Задолженность по основному долгу			1 700 862	1 761 057	1 734 774
Кредитный договор № 04774/МР от 16.12.2021 (%)	% ЦБ РФ+1,5%	2 кв.2029	1 581 362	1 666 421	1 694 774
Договор займа 27-10/А-ДР от 27.10.2023г.	10	15.06.2029 Прекращение 19.05.2025	-	7 000	7 000
Договор займа №27-09/К-ДР от 27.09.2024г.	19	19.05.2025	-	34 000	-
ДС №1 от 29.11.2024	20				
с 26.12.24-21%	21				
Договор цессии № 26/06-Л-Н от 26.06.2024г.	10	19.05.2025	-	33 000	-
Соглашение о замене на заемное обязательство от 01.10.2024г.	19	19.05.2025	-	20 636	-
Договор займа №01-10/Л-ДР от 01.10.2023г.	10	19.05.2025	-	-	9 000
Договор займа №27-10/Л-ДР от 27.10.2023г.	10	19.05.2025	-	-	24 000
Договор займа №27-09/К-ДР (уступка 19.05.2025) от 27.09.2024г.	Без %	08.04.2030	119 500	-	-
Задолженность по %%			50 432	74 496	86 013
Кредитный договор № 04774/МР от 16.12.2021	% ЦБ РФ+1,5%	2 кв.2029	44 859	67 970	85 264
Договор займа 27-10/А-ДР от 27.10.2023. (10% годовых)	10	19.05.2025	-	819	-
Договор займа №27-09/К-ДР от 27.09.2024	21	19.05.2025	-	746	-
Договор цессии № 26/06-Л-Н от 26.06.2024 (10%)	10	19.05.2025	-	3 975	-
Соглашение о замене на заемное обязательство от 01.10.2024	19	19.05.2025	-	986	-
Договор займа №01-10/Л-ДР от 01.10.2023 (10%)	10	19.05.2025	-	-	216
Договор займа №27-10/Л-ДР от 27.10.2023 (10%)	10	19.05.2025	-	-	414
Договор займа №27-09/К-ДР (уступка 19.05.2025) от 27.09.2024 (%)	Без %	08.04.2030	5 572	-	-
Итого:			1 751 293	1 835 553	1 820 787

Движение долгосрочных заемных средств раскрыто в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

4.13. Отложенные налоговые обязательства

На 31.12.2025г. «Отложенные налоговые обязательства» (стр.1420) составляют 572 638 тыс.руб. Отложенные налоговые обязательства возникли в связи с разницей в балансовой стоимости активов и обязательств в бухгалтерском и налоговом учете.

По состоянию на 31.12.2024 г. – 88 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. – 43 тыс. руб.

Таблица 10

Отложенные налоговые обязательства (тыс.руб.)

Причины возникновения ОНО	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Величина разницы	Величина ОНО	Величина разницы	Величина ОНО	Величина разницы	Величина ОНО
ОНО возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете Доходных вложения в материальные ценности	2 059 928	514 982	440	88	-	-
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете кредиторской задолженности	44 188	11 047	-	-	-	-
ОНО, возникшие вследствие разницы в бухгалтерском и налоговом учете Основных средств (ППА земельного участка)	181 584	45 396	-	-	-	-
ОНО, возникшие вследствие убытков прошлых лет	-	-	-	-	215	43
Итого	2 290 552	571 425	440	88	215	43

4.14. Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств по строке 1450 «Прочие обязательства» бухгалтерского баланса Общества отражена информация об обязательствах организации, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты. Величина долгосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2025г. составляет 67 457 тыс.руб.

Долгосрочные обязательства Общества формируются из:

- Задолженности по финансовой аренде земельного - 45 462 тыс.руб.
- Задолженности по обеспечительным депозитам арендаторов по долгосрочным договорам аренды - 21 995 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2023г. Общество не имеет долгосрочных обязательств. Движение долгосрочных прочих обязательств раскрыто в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

4.15. Заемные средства (краткосрочные)

По состоянию на 31.12.2025г. по строке 1510 «Краткосрочные обязательства/Заёмные средства» отражена задолженность по процентам по кредиту и займам со сроком погашения в течение года после отчетной даты. Величина задолженности 50 432 тыс. руб.

Движение сумм заемных средств показано в Приложении 4 к настоящим Пояснениям.

По состоянию на 31.12.2024 г. – 74 496 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. – 86 013 тыс. руб.

4.16. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025г. по строке «Кредиторская задолженность» (стр.1520) отражена краткосрочная кредиторская задолженность Общества на общую сумму 230 279 тыс.руб.

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 129 466 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2023 г. – 125 476 тыс. руб.

Состав краткосрочной кредиторской задолженности следующий:

Таблица 11

Структура краткосрочной кредиторской задолженности (тыс.руб.)

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5 676	25 850	32 422
Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные)	106 699	78 708	58 442
Расчеты прочие	82 378	-	33
Расчеты по налогам и сборам	35 526	24 908	34 579
Итого:	230 279	129 466	125 476

Движение сумм кредиторской задолженности показано в Приложении 3 к настоящим Пояснениям.

4.17. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2025г., на 31.12.2024г., на 31.12.2023г. Общество не имеет оценочных обязательств.

4.18. Обеспечения выданные, гарантии и поручительства

В дополнение кредитному договору № 04774/МР-ДИ от 16.12.2021г. в обеспечение исполнения обязательств ООО «Дакада-Рент» по кредитному договору заключен договоры об ипотеке № 04774/МР-ДИ от 16.12.2021г. В соответствии с договором в залог передается имущество

(а) Право Аренды Земельного Участка, залоговая стоимость 1 836 тыс. руб.

(б) Объект Недвижимости 1 804 381 тыс. руб.

Общая стоимость гарантий и обеспечений выданных по состоянию на 31.12.2025 – 1 806 317 тыс.руб.

5. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

Основными видами дохода Общества являются Доходы от сдачи имущества в аренду.

За проверяемый период выручка от реализации составила 486 090 тыс. руб. (за 2024 год – 432 036 тыс.руб.). В том числе:

Таблица 12

Выручка от продаж (тыс.руб.)

Наименование показателя	2025	2024
Выручка от предоставления помещения аренду (фиксированная часть)	461 322	432 036
Выручка от предоставления помещения аренду (переменная часть)	15 876	-
Выручка от услуг по парковке	7 170	-
Вознаграждения от провайдеров, оказывающих услуги в сдаваемых в аренду помещениях	1 596	-
Выручка от услуг по оформлению пропусков	111	-
Выручка от услуг по предоставлению места в здании под рекламу	14	-
Итого	486 090	432 036

5.2. Расходы по обычным видам деятельности

5.2.1. Себестоимость продаж

По строке 2120 отражена себестоимость услуг. В 2025 году себестоимость составила 116 339 тыс. руб. (в 2024 год – 130 998 тыс.руб.)

Состав расходов, отражаемых по строке 2210 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах, представлен в таблице 13.

Таблица 13

Себестоимость продаж (тыс.руб.)

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма	В % от общей величины расходов	Сумма	В % от общей величины расходов
Налог на имущество	33 155	28,50	33 155	29,87
Эксплуатационные/ТО оборудования и систем здания	26 428	22,72	-	-
Коммунальные расходы (электроэнергия, тепло, водоснабжение)	25 562	21,97	22 418	20,20
Эксплуатационные расходы/Охрана имущества	11 725	10,06	9 514	8,57
Эксплуатационные расходы/Хозяйственное обслуживание здания	11 296	9,71	964	0,86
Расходы на ремонт	5 469	4,70	1 228	1,11
Амортизация ППА (аренда земельного участка)	1 413	1,21	2 886	2,6
Эксплуатационные расходы/Техническое обслуживание здания	1 219	1,06	17 939	16,16
Амортизация оборудования	50	0,05	22 894	20,63
Расходы малоценные основные средства	21	0,02	-	-
Итого	116 339	100,00	110 998	100,00

5.2.2. Коммерческие расходы

В 2025 году коммерческие расходы Общества составили 15 799 тыс. руб.

В 2024 год коммерческие расходы Общества составили 8 361 тыс.руб.

Таблица 14

Коммерческие расходы (тыс.руб.)

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма	В % от общей величины расходов	Сумма	В % от общей величины расходов
Расходы на привлечение клиентов/Брокеридж	15 720	99,50	8 361	100,00
Расходы на рекламу	79	0,50	-	-
Итого	15 799	100,00	8 361	100,00

5.2.3. Управленческие расходы

В 2025 году Управленческие расходы составили 50 913 тыс.руб. (в 2024 г. - 18 771 тыс. руб.)

Состав расходов, отражаемой по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах, представлен в таблице 14.

Таблица 15

Управленческие расходы (тыс.руб.)

Наименование показателя	2025		2024	
	Сумма	В % от общей величины расходов	Сумма	В % от общей величины расходов
Оплата труда	2 980	26,98	4 495	23,95
Расходы на информационно-консультационные услуги	64	0,58	9 183	48,92
Расходы на ПО, обслуживание оргтехники	262	2,37	-	-
Хозяйственные расходы Прочие услуги	557	3,22	1 177	6,27
Расходы на услуги аудиторские/Оценка	120	1,09	-	-
Расходы на услуги связи	125	1,13	2 673	14,24
Расходы на аренду офиса	340	3,08	753	4,01
Расходы на услуги юридические, нотариальные, регистрационные	6 301	57,06	-	-
Страхование	496	4,49	490	2,61
Итого	11 245	100,00	18 771	100

5.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы общества имеют следующие составляющие:

Таблица 16

Прочие доходы и расходы (тыс.руб.)

Наименование показателя	Строка	2025	2024
		Сумма	Сумма
Проценты по депозитам к получению	2320	5 318	3 995
Проценты к уплате, в том числе	2330	(347 115)	(342 152)
Проценты по банковскому кредиту к уплате		(283 952)	(342 152)
Проценты по займам к уплате		(55 317)	-
Проценты по аренде земельного участка (процентная составляющая финансовой аренды земельного участка)		(7 846)	-
Прочие доходы, в том числе	2340	2 052 723	5 020
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости		2 036 433	-
Доходы от перерасчета налога на имущество		9 368	-

Наименование показателя	Строка	2025	2024
		Сумма	Сумма
Списание дебиторской задолженности		6 434	-
Реализация имущества		36	-
Прочие доходы		452	5 020
Прочие расходы, в том числе:	2350	(1 835)	(7 661)
Расходы на услуги банков		(1 093)	(130)
Списание дебиторской задолженности, безнадежной к взысканию		(316)	(3 175)
Штрафы по хозяйственным договорам к уплате		(134)	(160)
Прочие		(292)	(4 196)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 051 799	(46 892)

5.4. Налог на прибыль

Прибыль до налогообложения (строка 2300) составила 2 051 798 тыс. руб. (в 2024 году – 46 892 тыс.руб.)

За текущий год был исчислен налог на прибыль в сумме 511 430 руб.

Таблица 17

Текущий налог на прибыль (тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка	2025	2024
Прибыль до налогообложения	2300	2 051 799	(46 892)
Налог на прибыль	2410	(511 430)	18 595
В том числе			
текущий налог на прибыль	2411	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	(511 430)	18 592
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль	2400	1 540 369	(28 297)

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль:

Таблица 18

Расчет текущего налога на прибыль (тыс. руб.)

Наименование показателя	Строка	2025	2024
Прибыль до налогообложения	2300	2 051 798	(46 892)
Условный расход по налогу на прибыль		(512 950)	-
Постоянный налоговый расход (доход)		1 528	5 477
Отложенные налоговые активы		(59 915)	18 642
Отложенные налоговые обязательства		571 336	88
Налог на прибыль	2410	(511 430)	18 595
В том числе			
текущий налог на прибыль	2411	-	-
отложенный налог на прибыль	2412	(511 430)	18 595
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль	2400	1 540 369	(28 297)

6. Прочие пояснения

6.1. Информация по прекращаемой деятельности

В 2025 году прекращаемой деятельности у Общества нет. В 2026 году Общество не планирует прекращать деятельность.

6.2. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые существенно могли бы оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации, отсутствуют.

6.3. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31 декабря 2025 г. в ООО «Дакада-Рент» не имеет дочерних обществ.

6.4. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах приведена в Приложении 4 к настоящим Пояснениям.

Операции со связанными сторонами производились на обычных коммерческих условиях.

Просроченной кредиторской задолженности и сомнительной дебиторской задолженности в расчетах со связанными сторонами нет. Резервы по сомнительным долгам в части расчетов со связанными сторонами не создавались.

6.5. Условные активы и условные обязательства

В 2025 году условные активы и обязательства отсутствуют.

6.6. Налоговое законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

6.7. Риски

В процессе хозяйственной деятельности организация подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта организацией предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности могут быть объединены в следующие укрупненные группы: риск непрерывности деятельности, финансовые риски, правовые риски; репутационные риски, страновые и региональные риски.

Руководство общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности связан с возможностями своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей).

Организация осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Правовые риски.

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей в следствие негативного представления о качестве оказываемой услуги Обществом, соблюдением сроков. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Мировые, страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность на территории Москвы, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Генеральный директор ООО «Дакада-Рент»
«23» марта 2026г.

_____ Седунов Петр Алексеевич

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1.1 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Изменение стоимости основных средств и доходных вложений ООО «Дакада-Рент»

Группа учета ОС Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период		На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Здания	1 783 767	-	1 783 767	2 036 433	-	3 820 200	-	3 820 200
Нежилое помещение общей площадью 9397,9 кв.м, кадастровый номер 77:09:0005004:9138	815 811	-	815 811	1 059 244	-	1 906 920	-	1 906 920
Нежилое помещение площадью 9749,2 кв.м, кадастровый номер 77:09:0005004:1094	967 956	-	967 956	977 189	-	1 945 145	-	1 945 145
Земельные участки	-	-	-	45 605	1 413	45 605	1 413	44 192
Аренда земельного участка 77:09:0005004:89 М-09-029307-020	-	-	-	18 406	570	18 406	570	17 836
Аренда земельного участка 77:09:0005004:78 М-09-029305-004	-	-	-	27 199	843	27 199	843	26 356
Другие виды основных средств	353	79	274	-	50	353	129	224
Вывеска световая уличная (1250мм*4220мм)	199	45	155	-	28	199	73	126
Вывеска световая уличная (500мм*3020мм)	154	34	119	-	22	154	56	98
Итого	1 851 426	67 385	1 784 041	2 082 038	1 463	3 933 464	68 848	3 864 616

Приложение № 1.2. к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	2025 г.	353	(79)	-	-	-	(50)	353	(129)
	2024 г.	353	(29)	14 450	(14 450)	-	(50)	353	(79)
в том числе:									
Другие виды основных средств	2025 г.	353	(79)	-	-	-	(50)	353	(129)
	2024 г.	353	(29)	14 450	(14 450)	-	(50)	353	(79)
Инвестиционная недвижимость - всего	2025 г.	1 783 767	-	2 036 433	-	-	-	3 820 200	-
	2024 г.	1 806 612	-	-	(22 845)	-	-	1 783 767	-
в том числе:									
Здания	2025 г.	1 783 767	-	2 036 433	-	-	-	3 820 200	-
	2024 г.	1 806 612	-	-	(22 845)	-	-	1 783 767	-

Приложение № 1.3. к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	45 605	(1 413)	45 605	(1 413)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	45 605	(1 413)	45 605	(1 413)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Приложение № 1.4. к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	44 416	274	1 806 936
в том числе:			
Земельные участки	44 192	-	-
Другие виды основных средств	224	274	324
Неамортизируемые основные средства - всего	3 820 200	1 783 767	1 806 612
в том числе:			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются – здания	3 820 200	1 783 767	1 806 612

Генеральный директор
ООО «Дакада-Рент»
23 марта 2026

_____ Седунов Петр Алексеевич

Приложение № 2 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»
Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	25 536	-	21 542	-	(24 423)	-	-	22 655	-
	3а 2024 г.	48 644	-	10 505	-	(33 613)	-	-	25 536	-
в том числе:										
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	5 836	-	10 209	-	(5 803)	-	-	10 242	-
	3а 2024 г.	1 399	-	5 824	-	(1 387)	-	-	5 836	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	4 797	-	8 464	-	(3 717)	-	-	9 544	-
	3а 2024 г.	32 969	-	4 021	-	(32 193)	-	-	4 797	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	14 903	-	-	-	(14 903)	-	-	-	-
	3а 2024 г.	14 243	-	660	-	-	-	-	14 903	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	-	-	176	-	-	-	-	176	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	2 693	-	-	-	-	2 693	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	33	-	-	-	(33)	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	25 536	-	21 542	-	(24 423)	-	-	22 655	-
	3а 2024 г.	48 644	-	10 505	-	(33 613)	-	-	25 536	-

Генеральный директор
ООО «Дакада-Рент»
23 марта 2026

_____ Седунов Петр Алексеевич

Приложение № 3 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 761 057	92 323	-	(85 060)	-	1 768 319
	3а 2024 г.	1 734 774	54 636	-	(28 353)	-	1 761 057
в том числе:							
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	1 666 421	-	-	(85 060)	-	1 581 362
	3а 2024 г.	1 694 774	-	-	(28 353)	-	1 666 421
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	94 636	24 864	-	-	-	119 500
	3а 2024 г.	40 000	54 636	-	-	-	94 636
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	45 462	-	-	-	45 462
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	21 995	-	-	-	21 995
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	203 942	170 591	25	(93 780)	-	280 777
	3а 2024 г.	211 490	78 028	2	(85 578)	-	203 942
в том числе:							
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	25 850	5 677	-	(25 850)	-	5 677
в том числе:	3а 2024 г.	32 422	8 398	2	(14 972)	-	25 850
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	78 687	71 754	-	(43 743)	-	106 699
	3а 2024 г.	58 442	49 493	-	(29 248)	-	78 687
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	82 353	25	-	-	82 378
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	66	-	-	-	66
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	28 353	-	-	(7 088)	-	21 265
	3а 2024 г.	60 000	-	-	(31 647)	-	28 353
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	46 143	-	-	(16 976)	-	29 167
	3а 2024 г.	26 013	20 129	-	-	-	46 143
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	8 289	-	-	(60)	-	8 229
	3а 2024 г.	8 938	-	-	(649)	-	8 289
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	16 557	10 741	-	-	-	27 297
	3а 2024 г.	25 586	-	-	(9 029)	-	16 557
	3а 2025 г.	62	-	-	(62)	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2024 г.	55	7	-	-	-	62
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	33	-	-	(33)	-	-
Итого	За 2025 г.	1 964 999	262 914	25	(178 840)	-	2 049 098
	За 2024 г.	1 946 264	132 664	2	(113 931)	-	1 964 999

Генеральный директор
ООО «Дакада-Рент»
23 марта 2026

_____ Седунов Петр Алексеевич

Приложение № 4 к Пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчётности за 2025 год
Общества с ограниченной ответственностью «Дакада-Рент»

Связанные стороны ООО «Дакада-Рент»

№ п/п	Наименование или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Договор, характер операций	Сальдо расчетов на 31.12.2024, тыс.руб.	Операции в течение года, тыс.руб.	Сальдо расчетов на 31.12.2025 тыс.руб.	Условия и сроки завершения расчетов
1.	Акционерное общество «Растущие Инвестиции»	127055, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЛЕСНАЯ, ДОМ 43, ЭТ/ПОМ/ЧАСТЬ КОМ 5/1/26	Лицо владеет 100 % доли в Обществе	Договор займа №27-09/К-ДР (уступка 19.05.2025)	-	Уступка 119 500 (основной долг) 5 572 (проценты)	119 500 (основной долг) 5 572 (проценты)	Срок 08.04.2030

Генеральный директор ООО «Дакада-Рент»

_____ Седунов Петр Алексеевич