

## Общество с ограниченной ответственностью «УК «КОНДУС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме.

Настоящие пояснения сформированы в соответствии с положениями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н и является неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности организации Общество с ограниченной ответственностью "УК «КОНДУС" за 2025 год, подготовленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с положениями ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" в данных пояснениях раскрывается информация, необходимая пользователям бухгалтерской отчетности для принятия экономических решений.

### 1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО «УК «КОНДУС».

- ИНН 7801327025;
- КПП 781001001;
- ОГРН 1177847038027

1.2. Юридический адрес – 196066, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МОСКОВСКИЙ ПР-КТ Д. 183-185, ПОМ. 158-Н.

1.3. Дата государственной регистрации - 31.01.2017.

1.4. Основной ОКВЭД

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

1.5. Филиалы и представительства организации, осуществляющие деятельность по основным и дополнительным видам:

Филиалы организацией не создавались.  
Представительства организацией не создавались.

1.6. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025. составляет 2 человека.

1.7. Уставный капитал составляет 20 000 руб. Участниками являются:

- А.А.Карбовский с долей 50%;
- Е.Н.Карбовская с долей 50%;

#### 1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Управление Обществом осуществлял в 2025 году Генеральный директор Карбовский Андрей Алексеевич на основании Устава и Протокола №1/2022 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «УК «КОНДУС» от 12.12.2022.

Бухгалтерский и налоговый учет передан на обслуживание в ИП Карбовская Н.Е. по договору № 1/УСН-ДР от 01.10.2020 года.

#### 1.9. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту.

#### 1.10. Деловая репутация

ООО «УК «КОНДУС», основанное в 2017 году, специализируется на сдаче в аренду арендованного недвижимого имущества.

### 2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «УК «КОНДУС» составлена в тыс.руб.

### 3. Стандарты, по которым составлена отчетность

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

### 4. Основные положения учетной политики

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:

-не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".

-не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Положение учетной политики		Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации 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.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
	Учет материально-производственных запасов	
Оценка списания материально-	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом

производственных запасов	производится по себестоимости каждой единицы.	Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	<b>Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам</b>	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	<b>Учет доходов и расходов</b>	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	п.18-19 ПБУ 10/99
Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается по завершению выполнения работы, оказания услуги. Операционный цикл равен 12 месяцам.	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

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

Общество арендует коммерческое нежилое помещение по договору краткосрочной аренды № ДГК-В-463/25 от 01.06.2025. без права выкупа. Ввиду того что у Общества есть право на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, предмет аренды не квалифицируется в качестве права пользования активом и обязательство по аренде не признается (п.11 ФСБУ 25/2018).

#### 6. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

Сумма материальных внеоборотных активов (основных средств) в 2025 году уменьшилась на 81 тыс. руб. Причина- амортизация основных средств.

#### 7. Нематериальные активы

Нематериальных активов в Обществе нет.

#### 8. Запасы

В состав запасов по строке 1210 баланса входят материалы: столы офисные, стулья офисные, обогреватель, электрический чайник, принтер, телефон, почтовые ящики, настенные картины, набор для уборки.

#### 8. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	14.12.2025	—
Материально-производственные запасы	14.12.2025	—

В ходе инвентаризации недостатков и излишков не установлено.

#### 9. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка организации за отчетный период составила 30 593 тыс. руб., что ниже аналогичного показателя прошлого года на 1 412 тыс. руб. Уменьшение данного показателя связано с уменьшением числа заключенных договоров субаренды.

Себестоимость услуг по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на сумму 1 371 тыс. руб. Это связано с уменьшением расходов в связи с меньшим количеством договоров субаренды по сравнению с 2024 годом.

#### 10. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

Бенефициаром компании является г-н Карбовский А.А. гражданин РФ (Россия) с долей в УК 50%, адрес постоянного проживания: г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д.23, корп.3, кв.146. В 2025 году Общество не выплачивало вознаграждений (дивидендов) в его пользу.

Бенефициаром компании является г-ка Карбовская Е.Н. гражданка РФ (Россия) с долей в УК 50%, адрес постоянного проживания: г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д.23, корп.3, кв.146. В 2025 году Общество не выплачивало вознаграждений (дивидендов) в её пользу.

#### 11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Общество провело количественную и качественную оценку применимости допущения непрерывности деятельности (НД). Количественная оценка заключается в расчете чистых активов. Выписка из финансового анализа отчетности Общества приведена в таблице ниже.

**Таблица. Выписка из финансового анализа по итогам оценки допущения непрерывности деятельности**

Показатели по оценке НД	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Чистые активы (величина)	624	534	644

У Общества чистые активы за три года положительные, достаточны при уставном капитале в 20 тыс. рублей. Также не существует проблем с финансовой устойчивостью компании и ее платежеспособностью. Норма чистой прибыли за отчетный 2025 год составила положительную величину в 0,06%. Это невысокий показатель. В планах общества сменить вид деятельности, привлечь нового руководителя, чтобы деятельность была более экономически эффективной. За 2025 год Общество получило чистую прибыль в размере 19 тыс. рублей. А в 2024 году был убыток 90 тыс. руб. Динамика положительная. Все это указывает на безубыточность деятельности Общества в отчетном году. Общество считает, что существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности компании отсутствует.

Дата составления текстовых пояснений 25 марта 2026 года.

Генеральный директор ООО «УК «КОНДУС»

П.Ю.Степанов