

Общество с ограниченной ответственностью «КОН-ФМ»
105118, г. Москва, Измайловское ш., д. 6, этаж I, помещение III
Тел.: 8 (967) 084-62-32
ИНН/КПП 7705600899 / 771901001

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

1. Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20.2)

2. Информация об учетной политике

2.1. Неиспользуемые стандарты

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.
(Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н.
(Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н.
(Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н.
(Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен

законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капиталовложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капиталовложений в ОС, признаются расходами периода, в

котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2.3.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

2.3.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) 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 указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

2.3.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

(Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.3.5. Организация не проверяет ОС на обесценение.

(Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

2.3.6. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.3.7. 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.

(Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

2.3.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

(Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

2.4. Учет запасов

2.4.1. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на

заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

2.5. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

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

(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)

2.5.2. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

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

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.6. Учет аренды

2.6.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)

2.6.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)

2.6.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2.7. Учет расходов и доходов

2.7.1. Расходы, учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи" в полной сумме.

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

2.8. Бухгалтерская отчетность

2.8.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения N 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп. Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств не составляются.

Формы бухгалтерской отчетности, применяемые организацией, приведены в Приложении N 5 к Учетной политике.

(Основание: пп. "а" п. 52, п. п. 53, 63 ФСБУ 4/2023)

2.8.2. Расходы на приобретение незначительных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в тот показатель отчета о финансовых результатах, в который включалась бы амортизация основных средств в отсутствие такого лимита. При раскрытии элементов затрат на производство в пояснениях указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КпР)

2.9. Учет финансовых вложений

2.9.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

2.9.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

3. Основные средства

3.1. 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	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	20 203	(12 283)	-	-	-	(1 042)	-	-	-	-	-	20 203	(13 325)
	За 2024 г.	19 053	(11 505)	1 150	-	-	(777)	-	-	-	-	-	20 203	(12 283)
в том числе:														
Здания	За 2025 г.	18 803	(11 970)	-	-	-	(617)	-	-	-	-	-	18 803	(12 587)
	За 2024 г.	18 803	(11 354)	-	-	-	(617)	-	-	-	-	-	18 803	(11 970)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 150	(70)	-	-	-	(418)	-	-	-	-	-	1 150	(488)
	За 2024 г.	-	-	1 150	-	-	(70)	-	-	-	-	-	1 150	(70)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	250	(242)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	250	(250)
	За 2024 г.	250	(152)	-	-	-	(91)	-	-	-	-	-	250	(242)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Амортизируемые и не амортизируемые основные средства:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	6 879	7 921	7 548
в том числе:			
Здания	6 216	6 833	7 449
Машины и оборудование (кроме офисного)	662	1 080	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	8	98
Не амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4. Финансовые вложения

4.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	15 000	-	-	(15 000)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	15 000	-	-	-	-	-	15 000	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	15 000	-	-	(15 000)	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	15 000	-	-	-	-	-	15 000	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	59 500	(35 000)	-	-	-	-	24 500	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	59 500	(35 000)	-	-	-	-	24 500	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	15 000	-	59 500	(50 000)	-	-	-	-	24 500	-	-
	За 2024 г.	-	-	15 000	-	-	-	-	-	15 000	-	-

5. Дебиторская задолженность

5.1. 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			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 011	-	1 623	-	(8 359)	-	-	-	2 276	-
	За 2024 г.	7 160	-	4 436	-	(2 585)	-	-	-	9 011	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	126	-	174	-	(39)	-	-	-	261	-
	За 2024 г.	128	-	59	-	(61)	-	-	-	126	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	628	-	671	-	(628)	-	-	-	671	-
	За 2024 г.	1 024	-	628	-	(1 024)	-	-	-	628	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8 042	-	19	-	(7 692)	-	-	-	369	-
	За 2024 г.	6 000	-	3 542	-	(1 500)	-	-	-	8 042	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	215	-	760	-	-	-	-	-	974	-
	За 2024 г.	8	-	207	-	-	-	-	-	215	-
Итого	За 2025 г.	9 011	-	1 623	-	(8 359)	-	-	X	2 276	-
	За 2024 г.	7 160	-	4 436	-	(2 585)	-	-	X	9 011	-

6. Обязательства

6.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств).

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 162	703	-	(2 834)	-	2 032	
	За 2024 г.	631	3 827	-	(296)	-	4 162	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 267	33	-	(1 267)	-	33	
	За 2024 г.	42	1 267	-	(42)	-	1 267	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	769	502	-	(269)	-	1 002	
	За 2024 г.	119	769	-	(119)	-	769	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	205	-	-	-	-	205	
	За 2024 г.	340	-	-	(135)	-	205	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	3	-	-	(3)	-	-	
	За 2024 г.	-	3	-	-	-	3	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 884	169	-	(1 262)	-	791	
	За 2024 г.	128	1 755	-	-	-	1 884	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	-	-	(7)	-	-	
	За 2024 г.	-	7	-	-	-	7	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	26	-	-	(26)	-	-	
	За 2024 г.	-	26	-	-	-	26	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	2	-	-	-	-	2	
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	2	
Итого	За 2025 г.	4 162	703	-	(2 834)	-	2 032	
	За 2024 г.	631	3 827	-	(296)	-	4 162	

7. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	462	465
Отчисления на социальные нужды	133	110
Амортизация	1 042	777
Прочие затраты	5 861	5 095
Водоотведение (Канализация)	28	24
Материальные затраты связанные с ремонтом здания, закупкой материалов на поддержания здания	443	2 923
МГТС	36	35
Мозк ТЕПЛО	150	174
Потребление (Горячая вода)	20	44
Потребление (Холодная вода)	31	28
Фонд капитального ремонта г. Москвы	429	370
Эксплуатационные услуги	665	508
Электроэнергия	2 955	908
Итого по элементам	12 255	11 461
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	12 255	11 461

8. Кредиторская задолженность

Счет расчетов Кредитор	Общая задолженность на 31.12.25г.
60.01	32 762,04
62.02	1 001 600,00
68.08	419 378,00
68.12	371 333,00
75.02	1 788,86
76.06	205 000,00
Итого	2 031 861,90

10. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 10 000 (десять тысяч) руб., в том числе оплаченный - 10 000 (десять тысяч) руб.

Структура уставного капитала

N п/п	Полное наименование	На 31.12.2024		На 31.12.2025	
		Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
1.	Горбунова Наталия Михайловна	3 800	38	3 800	38
2.	Эйлазова Лариса Константиновна	3 800	38	3 800	38
3.	ООО "КАДТЕК Л.П."	2 400	24	2 400	24
Итого:		10 000	100	10 000	100

11. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По строке 1300 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса отражены остатки нераспределенной прибыли на начало и конец отчетного периода. Чистая прибыль отчетного года в сумме 3 837 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах) полностью отнесена в нераспределенную прибыль без распределения на дивиденды, пополнение

резервов или иные цели. Решение о распределении не принято общим собранием участников.

12. Иная информация

9.1. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

**Генеральный директор
ООО «КОН-ФМ»**

_____ **Эйлазов А.А.**