

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

Общество с ограниченной ответственностью «Гранит» (ООО «Гранит»), ИНН 2723060809, КПП 272001001, ОГРН 1032700460154, адрес: 680504, Хабаровский край, рп. Корфовский, ул. Промышленная, д.4, лит Б, оф.1

1. Общая информация об организации

ООО «Гранит» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации. Компания зарегистрирована 28.03.2003 году.

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.

Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Общество не имеет филиалов, представительств, обособленных подразделений.

2. Основные виды деятельности

Основные виды экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

3. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С: Предприятие 8.3».

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

4. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса.

4.1 Нематериальные активы.

На 31.12.2025 года организация имеет два нематериальных актива:

Наименование НМА	СПИ
Товарный знак «Огни города». Приобретен 28.10.2024 года	5 лет 1 мес.
Создание сторонней организацией Вэб сайта ognigoroda27.ru	10 лет

4.2. Основные средства.

Основные группы ОС Общества:

- ✓ Здания;
- ✓ Сооружения;
- ✓ Машины и оборудование (кроме офисного);
- ✓ Транспортные средства;

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

Организация сдает в аренду собственное имущество. Так же у организации на 31.12.2025 имеется два действующих договора лизинга:

Наименование лизинговой организации, договор	Предмет лизинга	Срок лизинга
ООО «Универсальная лизинговая компания», договор финансовой аренды № 2580-24/ДЛ	-электрический стационарный бетононасос -стреловая бетонораздаточная установка	2 года
ООО «Универсальная лизинговая компания», договор финансовой аренды № 0569-24/ДЛ	Башенный кран QTZ125(6513)-10T	2 года
ООО «Универсальная лизинговая компания», договор финансовой аренды, договор финансовой аренды № 1075-23/ДЛ	Башенный кран Dahan QTZ250(P7025)	Договор закрыт 05.06.2025 года

4.3 Незавершенное строительство.

Договор генерального подряда на выполнение строительных и монтажных работ № 2/Г-25 от 13.01.2025 года. Объект-офисное здание по ул. Карла-Маркса в Железнодорожном округе г. Хабаровска. Срок окончания работ не позднее 13.10.2026 года.

4.4. Инвестиционная недвижимость.

Инвестиционная недвижимость — это земельные участки, здания или помещения, приобретенные или удерживаемые собственником (или арендатором по договору лизинга) для получения дохода от сдачи в аренду.

Арендатор	ОС переданное в аренду
ИП Лукьянчук С.А.	- Здание нежилое административное, Комсомольская, 64 - Земельный участок, ул. Комсомольская, 64
Винлаб ПАО	Нежилое помещение, офис 3(1-3) по адресу ул.Запарина, 154
ДАЛЬАВТОТРАНС ООО	- Асфальто-бетонная установка тельтомат - Гараж, г. Хабаровск, ул. Суворова, д.84Б - ЖД подъездные пути, ул. Суворова, 84А - Земельный участок г. Хабаровск, ул. Суворова, 84А, - Склад, площадь, ул. Суворова, д.84а - Трансформаторная подстанция, ул. Суворова, 84А - Цех-склад пены г. Хабаровск, ул. Суворова,84А - Эстакада г. Хабаровск, ул. Суворова,84А
ООО «Дальрэо»	Аренда части административно-конторского здания по адресу г. Хабаровск, ул. Монтажная, 36
АО «ДВ-БВР»	- Земельный участок под теплую автостоянку Монтажная,36 - Склад материальный, ул. Монтажная,36 - Теплая стоянка автомобилей Монтажная,36 - Трансформаторная подстанция ул. Монтажная,36 - Цех производственный, Монтажная 36 А
ИП Стреж В.А.	Нежилое помещение офис1(1-3) ул. Запарина, этаж 1

ООО «ДСК ДВ»	<ul style="list-style-type: none"> - Кран автомобильный КС-45717К-1 - Погрузчик фронтальный LG 936 - Погрузчик фронтальный LW300 - Экскаватор Volvo, EW205D - Аренда части административно-конторского здания по адресу г. Хабаровск, ул. Монтажная, 36
Иськов А.А.	Нежилое помещение, ул. Специалистов, 67А
ООО «КарьерПроект»	Легковой автомобиль KIA RIO Бежевый
ООО «ККК»	<ul style="list-style-type: none"> - Блочно-модульная паровая котельная установка МКУ - Гараж, п. Корфовский, ул Промышленная,4 - Земельный участок, Промышленная, 4 - Мастерская, п.Корфовский, ул. Промышленная,4 - Склад, п. Корфовский, ул. Промышленная,4
ООО «Кран ДВ»	<ul style="list-style-type: none"> - Здание кузницы нежилое, ул. Монтажная, 30А - Здание производственное нежилое, ул. Монтажная, 30А - Здание складское нежилое, ул. Монтажная, 30А - Проходная нежилое, ул. Монтажная, 30А
ООО «Технологии восток», ПАО Сбербанк	Здание по ул. Калинина, 92
ООО «Технотранс ДВ»	<ul style="list-style-type: none"> - Гараж, Строительная,30 - Диспетчерская, нежилое 2-эт, Строительная,30 - Земельный участок (Строительная,30) - Мастерские, Строительная, 30 - Полуприцеп - Склад облицовочного кирпича по ул.Строительная,30 - Экскаватор HYUNDAI ROBEX 2000W-7A
АО «Хабаровск Автомост»	Полуприцеп бортовой СЗАП-93271А

4.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н в действующей редакции.

Наличие и движение финансовых вложений в 2024 и 2025 гг. с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в разделе 5 «Финансовые вложения».

В отчетном периоде Обществом осуществлено долгосрочное финансовое вложение в виде:

1. - Выдача займа ООО «Надежда» в размере 150 000,00 руб. по Договору займа от 23.04.2025г. на следующих условиях:
 - возврат займа в срок до 31.12.2025г. Сумма займа может возвращаться Заемщиком досрочно.
 - на сумму займа начисляются проценты в размере 10% годовых
 - проценты на сумму займа начисляются ежемесячно и подлежат уплате Заемщиком до 30 числа каждого месяца.

За период начислены проценты по займу 3 534,25. Займ с процентами погашены в полном объеме.

В прошлом периоде Обществом осуществлено долгосрочное финансовое вложение в виде:

2. - Выдача займа ООО «Технотранс» в размере 1 000 000,00 руб. по Договору займа от 04.04.2024 г. на следующих условиях:
 - возврат займа в срок до 31.12.2028г. Сумма займа может возвращаться Заемщиком досрочно.
 - на сумму займа начисляются проценты в размере 10% годовых
 - проценты на сумму займа начисляются ежемесячно и подлежат уплате Заемщиком до 30 числа каждого месяца.

За период начислены проценты 174 316,95 руб.

4.6 НДС при строительстве

Отражается та сумма налога, которую Общество сможет в будущем предъявить к вычету.

4.7. Дебиторская задолженность.

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

Состав дебиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода, изменения дебиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 7.1 в разделе 7 «Дебиторская и кредиторская задолженность» по видам задолженность.

4.8. Капитал

Уставный капитал Общества составляет 25 620 000,00 руб. и оплачен полностью.

Добавочный капитал на конец 2025 года составляет -46 700 000,00

Участниками общества являются:

Левин Дмитрий Владимирович, размер доли в уставном капитале-100%;

4.9. Заемные средства

Общество имеет кредитные соглашения с Банком ВТБ (ПАО)

Договор	Срок	Остаток на 31.12.2025
№ СНЛ/565625-626439	11.11.2025-06.11.2028	19 900 000,00
КС-ЦУ-773026/2023/00029 от 05.06.2023	05.06.2023-	5 914 545,34

За период были выплачены проценты по КЗ № СНЛ/565625-626439 в сумме 568 306,99

За период были выплачены проценты по КЗ № КС-ЦУ-773026/2023/00029 в сумме 6 461 477,45.

Деньги были взяты на покупку земельных участков

4.10 Кредиторская задолженность

Состав кредиторской задолженности по состоянию на начало и конец отчетного периода, изменения кредиторской задолженности в отчетном периоде представлено в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу в таблице 8.1 в разделе 8 «Обязательства» по видам задолженности.

5. Органы управления

Единоличный исполнительный орган — директор Цыбров Роман Владимирович

Главный бухгалтер — Чернова Ольга Александровна.

6. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 30 марта 2026 года.