

ТЕКСТОВОЕ ПОЯСНЕНИЕ
К отчету о финансовых результатах за 2025 г.
Общество с Ограниченной Ответственностью «Граф»

1. Основные сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Граф», юридический и фактический адрес:
121471, г. Москва, Рябиновая ул. д. 69 строение 5 Дата государственной регистрации: «08» февраля 2012 г. ОГРН: 1127746077172ИНН: 7729702321КПП: 772901001

Зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве «08» февраля 2012 г. Свидетельство серия 77 № 014144432 Поставлена на учет в соответствии с НК РФ в налоговом органе по месту нахождения: ИФНС № 29 по г. Москве 7729.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона № 402 - ФЗ «О бухгалтерском учете».

Численность работающих на конец 2025 г. составила 10 человек.

Основной вид деятельности Общества: 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации:

Лобан Михаил Иванович – исполнительный орган (генеральный директор),

Мелкумян Артур Гагикович – контрольный орган (единственный учредитель).

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет **10000-00** рублей. Уставный капитал на дату составления отчетности остался без изменений.

В 2025 году Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения - доходы (6%), НДС (5%)

Средняя заработная плата по состоянию на 31.12.2025 г составила – 85 935-77 руб.

Зарплата управленческого персонала за 2025 г. составила 3 051 705 -23 рублей

Бенефициарный собственник : Мелкумян Артур Гагикович

2. Прочие Доходы и Расходы

Прочие доходы в т.ч. проценты к получению: -7 678 тыс. руб.

Прочие расходы -3 455 тыс. руб.

Проценты к получению – 498 тыс. руб. – по договорам займа, сделки со связанными сторонами (*п 9 настоящих пояснений* строка 1240 Баланса)

3. Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2025 году составил 41 295 тыс. руб.

Размер нераспределенной прибыли нарастающим итогом в 2025 году составил 79 721 тыс. руб

В 2025 году продолжены выплаты по Решению Участника:

- № 1/25 от 13.01.2025 года о распределении прибыли за 2020 год (дивиденды) в размере 10 000 тыс. руб, сроки выплаты по Решению № 1/25 от 13.01.2025 – не позднее 13.03.2025 г

- № 2/25 от 12.03.2025 года о распределении прибыли за 2021 год (дивиденды) в размере 10 000 тыс. руб, сроки выплаты по Решению № 2/25 от 12.03.2025 – не позднее 13.05.2025 г

- № 3/25 от 09.06.2025 года о распределении прибыли за 2021 год (дивиденды) в размере 8 424 тыс. руб, сроки выплаты по Решению № 3/25 от 09.06.2025 – не позднее 07.08.2025 г

- № 4/25 от 01.08.2025 года о распределении прибыли за 2022 год, 2023 год (дивиденды) в размере 9 953 тыс. руб, сроки выплаты по Решению № 4/25 от 01.08.2025 – не позднее 29.09.2025 г

- № 5/25 от 24.11.2025 года о распределении прибыли за 2023 год (дивиденды) в размере 5 000 тыс. руб, сроки выплаты по Решению № 5/25 от 24.11.2025 – не позднее 22.01.2026 г

По Решению № 5/25 от 24.11.2025 на 31.12.2025 выплачена сумма дивидендов в полном размере.

После распределения прибыли в пользу Участника Мелкумяна А.Г. размер нераспределенной прибыли в 2025 году составил 79 721 тыс. руб.

4. Сведения об учетной политике организации

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с положениями Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», прочими действующими положениями, указаниями, инструкциями.

Учетная политика Общества на 2025 год утверждена Приказом № УП-2 от 28 декабря 2024 г.

Учетная политика Общества изменилась в части применения ФСБУ 6/2020, 26/2020, ФСБУ 25/2018.

Руководствуясь Законом РФ от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н, и ФСБУ 4, начиная с 01 января 2025 года применять следующую учетную политику предприятия:

1. При оценке статей бухгалтерской отчетности обеспечить соблюдение допущений и требований, предусмотренных Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации", утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н.

2. Отражение фактов хозяйственной деятельности производить с использованием принципа временной определенности, который подразумевает, что факты хозяйственной деятельности относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

3. Бухгалтерский учет в 2025 году вести с применением Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению, утвержденному Приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 года № 94н.

4. Бухгалтерский учет в 2025 году вести с применением бухгалтерских регистров, предусмотренных программным обеспечением 1С: Предприятие. 8.3

5. Приобретение и заготовление материалов бухгалтерском учете отражается с применением счета 10 «Материалы», на котором формируется фактическая себестоимость материалов и отражается их движение. *План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержден Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.*

6. При отпуске материально - производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится организацией (кроме товаров, учитываемых по продажной (розничной) стоимости) по себестоимости каждой единицы.
ФСБУ 5, ФСБУ 4.

7. При начислении амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учете применяется линейный способ. *ФСБУ 6.*

8. При начислении амортизации объектов основных средств, которые являются предметом договора финансовой аренды (договора лизинга), к основной норме амортизации применять специальный коэффициент *1 п. 1 ст. 31 Закона РФ от 29 октября 1998 года N 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»; закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».*

9. Организация применяет *ФСБУ 6/2020 «Основные средства»* с учетом предпочтений для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета (основание пункт 2 приказа Минфина от 17.09.2020 № 204н, *пункт 3 ФСБУ 6/2020*).

Ко вновь приобретенным основным средствам применять Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденную Постановлением Правительства РФ «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» от 1 января 2002 года № 1.

10. Организация оценивает объекты основных средств по всем группам по первоначальной стоимости.
Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

11. Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.
Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

12. Организация начисляет амортизацию за отчетный период – год.
Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

13. Организация начисляет амортизацию линейным способом по группам основных средств, указанным в приложениях 4, 5 и 6.
Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020.

14. Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более, чем на 5%;
- ликвидационная стоимость более, чем на 5%.

Основание: пункт 37 ФСБУ 6/2020.

15. Организация не проверяет стоимость основных средств на обесценение.

Основание: пункты 3, 38 ФСБУ 6/2020.

16. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 перспективно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 6/2020.

17. Организация учитывает капитальные вложения в размере сумм, уплаченных или подлежащих уплате при осуществлении капитальных вложений за вычетом возмещаемых налогов и сборов.

Все затраты, произведенные в ходе капитальных вложений, указанные в подпунктах «б»–«з» пункта 10 ФСБУ 26/2020, организация учитывает как расходы текущего периода, а именно:

- стоимость активов организации, списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- затраты на поддержание работоспособности или исправности активов, используемых при осуществлении капитальных вложений, текущий ремонт этих активов;
- заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, а также все связанные с указанными вознаграждениями социальные платежи: пенсионное, медицинское страхование и др.;
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды, а также возникшего в связи с использованием труда работников организации;
- иные затраты.

Основание: пункты 4, 10, подпункт «а» пункта 11 ФСБУ 26/2020.

18. Организация не дисконтирует суммы задолженности по оплате капитальных вложений в случае предоставления отсрочки или рассрочки на срок более 12 месяцев.

Основание: пункты 4, 12 ФСБУ 26/2020.

19. Организация уменьшает подлежащие уплате суммы на скидки, уступки, вычеты, премии, льготы, предоставляемые поставщиками и подрядчиками, вне зависимости от формы их предоставления, только в случае их предоставления до момента перевода на счет 01 объекта, при приобретении которого были осуществлены капитальные вложения. Скидки, предоставленные после, не уменьшают стоимость капитальных вложений и учитываются в составе прочих доходов.

Основание: пункт 4, подпункт «б» пункта 11 ФСБУ 26/2020.

20. Организация признает в качестве фактических затрат на капитальные вложения при оплате неденежными средствами сумму балансовой стоимости передаваемых активов, выполненных работ или оказанных услуг.

Основание: пункты 4, 13 ФСБУ 26/2020.

21. Организация признает в расходах текущего периода проценты, которые связаны с капитальными вложениями, признаваемыми инвестиционным активом.

Основание: пункт 4, подпункт «е» пункта 10 ФСБУ 26/2020, пункт 7 ПБУ 15/2008, пункт 11 ПБУ 10/99.

22. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

Основание: пункты 4, 17 ФСБУ 26/2020.

23. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 перспективно.

Основание: пункт 26 ФСБУ 26/2020».

24. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100000. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100000 (либо меньшего лимита) рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов.

пункт 5 ФСБУ 6/2020, п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утверждено Приказом Минфина РФ от 30.03.01 № 26н.

25. Установить следующие группы объектов основных средств: здания; машины и оборудование; офисная техника, транспортные средства; другие виды ОС.

пункт 11 ФСБУ 6/2020.

26. Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

п. 5, 7 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н; п. 65, 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н.

27. Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом.

п. 26 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утверждено Приказом Минфина РФ от 27.12.07 № 153н.

28. Амортизация нематериальных активов производится следующим способом начисления амортизационных отчислений в бухгалтерском учете линейный способ. ФСБУ 14.

29. Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем уменьшения первоначальной стоимости объекта (счет 04 - «Нематериальные активы»). План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержден Приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

30. Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

п. 9 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н; План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержден приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

31. Отгруженные товары, сданные работы и оказанные услуги, по которым не признана выручка, отражаются в бухгалтерском балансе по фактической полной себестоимости.

п. 61 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н.

32. Организация применяет ФСБУ Аренда «Арендодатель, который вправе применять упрощенные способы учета, может классифицировать все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п. 28 ФСБУ 25/2018). Исключения – два случая, когда:

- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права».

Поступления, получение которых связано с деятельностью по предоставлению за плату во временное владение и пользование активов предприятия, признавать доходами от обычных видов деятельности.

п. 5, 7 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 32н. 36.

33. Не связанные непосредственно доходы организации, полученные при исполнении других видов договоров учитываются как прочие доходы.

п. 12 Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утверждено Приказом Минфина РФ от 24.10.2008 № 116н.

Согласно п. 44 ФСБУ 6/2020, результат от продажи основных средств (ОС) отражается в отчете о финансовых результатах свёрнуто: прибыль — в прочих доходах, убыток — в прочих расходах.

34. Определять степень вероятности, на основании которой дебиторская задолженность может быть не погашена в сроки, установленные договором, и признана сомнительной, исходя из следующих критериев соглашение сторон.

п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н.

35. Оценку вероятности погашения сомнительного долга полностью или частично осуществлять Приказом Генерального директора.

п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утверждено Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н.

36. К расходам будущих периодов относятся и подлежат списанию: платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа: при наличии договора - в течение срока его действия; при отсутствии договора – определяется самостоятельно на основании заключения эксперта (работника - пользователя данного продукта).

ФСБУ 14; п. 16 Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), утверждено Приказом Минфина РФ от 24.10.2008 № 116н; п. 9, 19 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.05.99 № 33н; ФСБУ 5; План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержден приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

37. Признавать все расходы по займам прочими расходами.

п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/08), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 107н.

38. Пункт 2 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» в части лимитов по кредитным линиям или овердрафтам не применять.

п. 6 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утверждено Приказом Минфина РФ от 16.10.08 № 106н.

39. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, в рубли производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату составления бухгалтерской отчетности.
- п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утверждено Приказом Минфина РФ от 27.11.06 № 154н.*
40. Последствия изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и (или) движение денежных средств отражать в бухгалтерской отчетности (для организации - субъекта малого предпринимательства, за исключением эмитентов публично размещаемых ценных бумаг) в обычном порядке.
- п. 15.1 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утверждено Приказом Минфина РФ от 06.10.08 № 106н.*
41. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период составляет сумму по определенной статье отчетности, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 20%.
42. Резерв по сомнительным долгам формируется Предприятием на основании ст. 266 НК РФ, только после проведения инвентаризации дебиторской задолженности, выполняемой на последний день каждого отчетного периода, и списания безнадежных долгов.
43. Резерв на оплату отпусков не формируется.
44. Существенную ошибку предшествующего отчетного года, выявленную после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, исправлять в порядке, установленном пунктом 14 ПБУ 22/2010, без ретроспективного пересчета.
- п. 9 Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утверждено Приказом Минфина РФ от 28.06.10 № 63н.*
45. Использовать в работе первичные учетные документы, которые представлены в альбомах унифицированных форм первичной документации, разработанных Госкомстатом РФ. Утвердить формы первичных учетных документов, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности. // Приложение 1.1
46. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета на предприятии возложить на руководителя ООО "Граф"
47. Бухгалтерский учет в ООО "Граф" осуществляется руководителем ООО «Граф».

5. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, в размере 20892 тыс. руб. (авансы покупателей и предоплаты поставщикам, обеспечительные платежи по договорам аренды, подлежащие возврату при расторжении договора, задолженность по налогу на 31.12.2025 г.).

6. События после отчетной даты (СПОД)

На дату составления отчетности за 2025 год следующие события, не влияющие на финансовое положение организации: 1. Проведены расчеты по дивидендам с участником ООО «Граф» в размере – 5 998 тыс. руб. Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Граф» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий, по нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО «Граф» в обозримом периоде будет не существенным.

7. Забалансовые обязательства

Общество не имеет забалансовых обязательств.

8. Конечный бенефициар

Конечным бенефициаром Общества является его единственный учредитель.
Заработная плата за 2025 г. со страховыми взносами составила 1 587 853,55 руб.
Между Обществом и учредителем на 31.12.2025 г. нет действующих договоров займа.

9. Связанные стороны

В соответствии с пунктом 9 ПБУ 11/2008 перечень связанных сторон, информация о которых раскрывается в бухгалтерской отчетности, устанавливается Обществом самостоятельно.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с разделом II ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» Обществом выделены следующие связанные стороны; • единственный учредитель Общества; • единоличный исполнительный орган Общества (генеральный директор); • юридическое лицо, в котором единственный учредитель и генеральный директор Общества является учредителем; • физические лица-родственники единственного учредителя и генерального директора Общества.

№ Договора	Дата договора	Сумма, тыс. руб	Ставка, размер	Срок возврата
№ 3	17.08.2016	5 970	2/3 ключевой ставки	Займ возвращен 08 августа 2025 года

Связанная сторона : Мелкумян Артур Гагикович

Уплата процентов производится в момент полного погашения займа. Ставка по займу по окончании периода действия поправок в ст. 217 НК РФ составляет 2/3 ключевой ставки, и подлежит пересмотру в зависимости от размера ставки, определенной Центральным Банком. Сумма процентов раскрыта в п. 2 Пояснения строка 1240 Баланса.

10. Имущество, переданное в аренду

определяется по первоначальной стоимости (покупной) пропорционально площади ОС, сданной в аренду в разрезе контрагента:

Тип помещения	Занимаемая площадь, м2	Первоначальная стоимость, тыс. руб	Общая площадь помещения, м2	Стоимость ОС, переданного в аренду тыс. руб
Пристройка	1457,3	30 742	2 150,90	20 829
Здание	3334,50	31 158	3 789,60	27 416
Ангар	3989,2	1 500	4 339,70	1 379

11. Добавочный капитал

Отсутствует.

12. Прекращаемая деятельность

Прекращение деятельности Компании не ожидается.

13. Природоохранные мероприятия

Общество не нарушает природоохранное законодательство.

14. Деятельность по сегментам.

Отсутствует.

Генеральный директор

(Лобан М.И.)

06.03.2026 г.

