

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Специализированный Застройщик «Графит» за 2025 год.

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Графит»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО СЗ «Графит»

Адрес (место нахождения) юридического лица: 664022, Иркутская обл., г Иркутск, ул. СЕМЕНА ЛАГОДЫ, СТР. 4/6, оф. 206.

Сведения об образовании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Графит» зарегистрировано 04.03.2022 МИФНС № 17 по Иркутской области (ОГРН 1223800004493). ИНН 3849087141, КПП 384901001.

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Уставный капитал Общества составляет 10 тысяч рублей. Участником Общества является: Акционерное общество «АЛЬФА ГРУПП ИНН 3812993100 (доля 100%) согласно листу записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Органы управления Обществом: высшим органом управления является Общее собрание участников; текущее руководство осуществляет генеральный директор управляющей организации ООО «БизнесУчет» Чудаков Алексей Владимирович, действующий на основании устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 28.11.2024г

Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства Общества: не имеет.

Отчетность Общества:

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, с применением принципа непрерывности деятельности.

2. Учетная политика

Учетная политика ООО СЗ «Графит» на 2025 год утверждена приказом № 8 от 29.12.2024.

Бухгалтерская отчетность составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Учет объектов основных средств ведется по первоначальной стоимости на счете 01. В составе основных средств учитываются объекты средств труда с длительным (более 12 месяцев) периодом использования и стоимостью свыше лимита. Лимит составляет 100 тыс. рублей. Амортизация основных средств начисляется линейным методом.

Затраты на ремонт основных средств включаются в себестоимость отчетного периода, в котором они были осуществлены.

Основные средства классифицируются по следующим видам и группам:

Производственный и хозяйственный инвентарь

- Здания;

- Сооружения

- Машины и оборудования;

- Транспортные средства;

- Земельные участки;

Вид 1. Другие виды основных средств

Группа 1.1 Вагон бытовой (модуль «Полнос»)

Группа 1.2 Контейнер

Группа 1.3 Одноэтажное модульное здание, состоящие из 5 ти модулей разной длины

Вид 2. Производственный и хозяйственный инвентарь

Группа 2.1 Мебель и предметы интерьера

Группа 2.2 Офисная компьютерная техника

Группа 2.3 Инструменты и инвентарь

Организация на конец каждого отчетного периода проверяет ОС на наличие признаков обесценения (п. 38 ФСБУ 6/2020, п. 9, 12-14 МСФО 36)

внешние:

резкое снижение стоимости ОС

8 (3952) 728-310 доб.105, stroyrf@tsk38.ru

произошли или предполагаются значительные изменения с неблагоприятными последствиями для организации или рынка

повышение рыночных процентных ставок, а, следовательно, и ставки дисконтирования, что приведет к снижению возмещаемой суммы актива

балансовая стоимость чистых активов организации превышает ее рыночную капитализацию

внутренние:

устаревание или физическая порча ОС

произошли или предполагаются значительные изменения с неблагоприятными последствиями внутри организации (простой ОС, прекращение деятельности и т. д.)

снижение эффективности ОС

изменение в показателях отчетности в отношении ОС, например, денежные потоки значительно превышают запланированный бюджет под него

Учет несущественных активов ФСБУ 6 не применяется к ОС, чья стоимость несущественна для отражения в бухгалтерской отчетности (несущественные активы). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены, п.5 ФСБУ 6/2020

К несущественным активам организации относятся:

- ОС стоимостью за единицу до 100 000 руб.;

-специальные средства производства: специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование, специальная одежда;

-хозяйственный инвентарь и приспособления;

-мебель.

-затраты на ремонт и техническое обслуживание ОС периодичностью более 12 месяцев стоимостью до 100 000 руб.; Стоимостной лимит для несущественных ОС проверяется ежегодно. Стоимостной лимит не применяется для объектов недвижимости и для производственного оборудования. Данные ОС считаются существенными для бухгалтерской отчетности, к ним применяются положения ФСБУ 6 вне зависимости от их стоимости.

В силу пункта 27 ФСБУ 6/2020 стоимость основных средств погашается посредством амортизации. Начисление амортизации объекта основных средств осуществляется ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания основного средства в бухучете, линейным способом по всем объектам. На основании пунктов 32 ФСБУ 6/2020 сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Пересмотр элементов амортизации ОС осуществляется комиссией в течение года при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об их изменении, а также на конец каждого года. В случае их изменения амортизация пересчитывается перспективно — со следующего месяца за месяцем, в котором произошло изменение.

Учет капитальных вложений

Капитальные вложения по приобретению, строительству, модернизации, реконструкции основных средств, а также прочие затраты, связанные с приобретением и монтажом основных средств, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», в соответствии с ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения". Начисление амортизации по фактически эксплуатируемым объектам недвижимости, производится с момента завершения документов на регистрацию в регистрирующий орган

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется на счете 04 в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Учет нематериальных активов», последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы" отражены альтернативным способом - без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности (п. 53 ФСБУ 14/2022). Не применяется настоящий Стандарт в отношении нематериальных активов, имеющих стоимость за единицу ниже лимита, установленного организацией. Распределения общих дополнительных затрат при капитальных вложениях в несколько объектов НМА осуществляется пропорционально стоимости этих объектов п.9 ФСБУ 26/2020.

Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических расходов на их приобретение или изготовление.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости (пункт 36 ФСБУ 5/2019.)

В соответствии с п 7.4 ПБУ 1/2008 в целях соблюдения принципа рациональности активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в пункте ФСБУ 6/2020, стоимостью менее 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе запасов (счет 10). В целях обеспечения сохранности этих объектов организуется надлежащий контроль за их движением. Списание этих активов, на затраты производится единовременно в момент их приобретения, с одновременным учетом на забалансовых счетах (счет МЦ.04).

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Расходы будущих периодов

Расходы, осуществленные предприятием в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» в случаях, предусмотренных ПБУ 10/99.

Списание данных расходов осуществляется равномерно в течение срока, предусмотренного договором, либо срока, устанавливаемого самостоятельно.

При этом затраты на приобретение неисключительных прав на использование программного обеспечения списываются на расходы в течение срока использования, исходя из условий договора. При отсутствии срока использования, установленного

договором - в течение ожидаемого срока использования, определяемого Обществом самостоятельно.

Учет доходов и расходов.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н

Признание доходов

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается выручка от продажи товаров, услуг (абз. 6 п. 4 ПБУ 9/99).

Выручка признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен предприятием самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учет затрат ведется на счетах 08.03 "Строительство объектов основных средств", 26 "Общехозяйственные расходы".

Управленческие расходы признаются ежемесячно одновременно в составе расходов по обычным видам деятельности

Резервы и оценочные обязательства

Организация в бухгалтерском учете создает резерв сомнительных долгов; оценочные обязательства по оплате отпусков в соответствии с установленными учетной политикой порядками. Организация создает оценочное обязательство по оплате отпусков методом МСФО (по правилам вида расчета) сохраняемый заработок * остаток отпуска. Предельная сумма отчислений в год составляет фактический размер отпускных выплат работникам в прошлом отчетном периоде, округленный до полных тыс. руб. по правилам математики.

Резерв по сомнительным долгам, задолженность которая не погашена в сроки, установленные договором, при этом срок просрочки платежа составляет более 180

календарных дней, при условии, что такая задолженность не обеспечена соответствующими гарантиями (залог, задаток, поручительство, банковская гарантия или иные гарантии, выданные контрагентом, которые, по субъективному мнению, комиссии, назначенной приказом руководителя, могут быть приняты в качестве гарантии оплаты задолженности).

Также резерв может создаваться по дебиторской задолженности, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, на основе аналитических и финансовых расчетов, которые производятся комиссией, назначенной по приказу руководителя. Резерв по сомнительным долгам в бухгалтерском учете создается в течение отчетного периода и учитывается на счете 63 «Резерв по сомнительным долгам».

Учет расчетов по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. ПБУ 18/02 организация не применяет

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются приказом директора общества

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Графит» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Инвентаризация имущества и обязательств организации по состоянию на 31 декабря 2025 года, проведена согласно приказа № 7 от 04.12.2025 г.

Валюта баланса за 2025 год увеличилась на 57,32 % (1 354 868 т. р.) и составила 23063404 т.р.

Внеоборотные активы (раздел I) за 2025г составили 1558 т.р

Строка 1150 «Основные средства»

По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость основных средств ООО СЗ «Графит» составила - 2924 т.р., накопленная амортизация –758 т.р., остаточная стоимость – 2166 т.р. Коэффициент износа основных средств – 0,46. По состоянию на 31.12.2024 г. остаточная стоимость составила 2316 т.р.

Строка 1210 «Запасы»

По состоянию на 31.12.2024 г. сумма запасов составляла 786 192 т.р., на 31.12.2025г. стоимость запасов увеличилась на 1 056 502 т.р. и составила – 1 842 694 т.р.

Незавершенные капитальные вложения по состоянию на 31 декабря 2025 года составляют 1 805 708 т. руб.

В 2025 году Общество осуществляло строительство следующих объектов по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Березовая Роща, на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:26440:

1. Многоквартирный жилой дом № 1 (секции 1.1, 1.2, 1.3)

Площадь (кв. м)- 19673,52:

Площадь нежилых помещений (встроенных коммерческих помещений (кв. м)) - 399,42,
Площадь жилых помещений (кв. м): без учета балконов, лоджий-12050,86, с учетом балконов, лоджий без коэффициента-12912,70.

2. Многоквартирный жилой дом № 2 (секции 2.1, 2.2)

Площадь (кв. м): 10175,63:

Площадь нежилых помещений (встроенных коммерческих помещений (кв. м))- 191,90,

Площадь жилых помещений (кв. м): без учета балконов, лоджий- 6129,03, с учетом балконов, лоджий без коэффициента- 6566,87.

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 составила 274 709 т.р.

Дебиторская задолженность по сравнению с данными на 31.12.2024 г. Увеличилась на 91% (137 071 т.р.).

Дебиторская задолженность сформировалась в связи с предоплатой поставщикам и подрядчикам.

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

Сумма прочих оборотных активов на 31.12.2025 г. составила 5 тыс. руб.. Сумма прочих оборотных активов на 31.12.2024 г. составляла 8 351,34 т.р..

В данной строке отображены расходы будущих периодов.

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»

Сумма долгосрочных заемных средств на 31.12.2024 г. составила: 996 487тыс.руб

В 2025 г. общество пользовалось кредитом, предоставляемым Сбербанком, Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии N180B00UQE2LZMF от 25.03.2024 г., общая сумма предоставленного кредита за 2025 год составила 1 080 645 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов по кредиту на конец отчетного 2025 года составила 16061 тыс.руб. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии N180B012742LZ от 11.10.2024 г., общая сумма предоставленного кредита за 2025 год составила 119 962 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов по кредиту на конец отчетного 2025 года составила 1 120 тыс.руб. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии N180B01DDMF от 04.09.2025 г., общая сумма предоставленного кредита за 2025 год составила 85 664 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов по кредиту на конец отчетного 2025 года составила 351тыс.руб.

Задолженность по договорам займа на конец 2025 год составила 31 687 тыс.руб., сумма начисленных процентов по договорам займа составила 21 811 тыс.руб.

Сумма долгосрочных заемных средств на 31.12.2025г составила: 2 276 383 тыс.руб.

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

По состоянию на 31.12.2024 г. составляла 16 599 т.р., на 31 декабря 2025 кредиторская задолженность увеличилась на 82,18% (76 550 тыс. руб.) и составила (93 149 тыс. руб.)

Данные о составе кредиторской задолженности приведены в следующей таблице:

№	Наименование показателей	31.12.2024 г.		31.12.2024 г.		Измене ние (+,-) т.р.
		Сумма т.р.	Уд. вес %%	Сумм а т.р.	Уд. вес %%	
1.	Задолженность поставщикам и подрядчикам	92369	99,16	13471	81,16	+ 78 898
2.	Задолженность по оплате труда	329	0,35	2022	12,18	- 1 693
3.	Задолженность по социальному страхованию и обеспечению	29	0,03	583	3,51	-554
4.	Задолженность по налогам и сборам (срочная)	0	0	295	1,78	-295
5.	Прочая задолженность	422	0,45	228	1,37	+194
	ИТОГО:	93149	100	16599	100	+ 76 550

Кредиторская задолженность увеличилась в основном, за счет получения отсрочки платежей от поставщиков.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

Организация в бухгалтерском учете создает оценочное обязательство по оплате отпусков методом МСФО (по правилам вида расчета) сохраняемый заработок * остаток отпуска.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 627	1 178	2 741	-	65
	За 2024 г.	-	2 123	496	-	1 627
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 627	1 178	2 741	-	65
	За 2024 г.	-	2 123	496	-	1 627

Расшифровка основных данных Отчета о финансовых результатах

В отчетном периоде доходы по основному виду деятельности, а также прочие доходы отсутствовали.

В 2025 году выручка от ввода объектов составила 0 т.р., себестоимость – 0 т.р., управленческие расходы 0 т.р., валовая прибыль –0 т.р., прочие доходы 12 т.р.; коммерческие расходы – 0 т.р., прочие расходы -27 т.р. Получен убыток – 15 т.р. Чистый убыток составил- 15 т.р.

приведена в следующей таблице:

На именовании показателей	Код Строки Отчета	За январь- декабрь 2024 г., т.р.	За январь- декабрь 2024г.,т.р.
Себестоимость продаж, всего	2120		
Управленческие расходы	2220		(5472)
Прочие расходы, всего	2350	(27)	(606)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(15)	(6078)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(15)	(6078)

В 2025 году убыток составил - 15 т.р., по сравнению с данными за 2024 г. он уменьшился на 6063 т.р.

Чистый убыток общества за 2025 год составил 15 т.р.

В 2025 году дивиденды не выплачивались.

Расчет чистых активов предприятия

представлены в таблице, тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	(6193)	(6177)	(99)
Величина уставного капитала, тыс. руб.	10	10	10
Превышение чистых активов над уставным капиталом	(6203)	(6187)	(109)

Чистые активы общества на конец 2025 года составили (6193) т.р. За отчетный период снизился на (16) т.р. (0,26 %).

Данные о забалансовых счетах отражены в таблице ниже тыс.руб:

	Наименование показателей	31.12.25	31.12.24
1	Счет 008 :заклученные. не оплаченные договоры ДДУ	187426	418228
2	Счет 009 :поступление денежных средств по счетам ЭСКРОУ	1924891	683578

Пояснения по отчету о движении денежных средств

Сумма остатка денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2025, отраженная по строке 4500 в размере 539 т.р. совпадает с суммой денежных эквивалентов на 31 декабря 2025 г., отраженной в строке 1250 Бухгалтерского баланса в размере 539 т.р.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	512	120
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	512	120
	Платежи - всего	4120	(1 151 538)	(938 970)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 122 421)	(916 186)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(25 763)	(22 148)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		-	-
	прочие платежи	4129	(3 354)	(636)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 151 026)	(938 850)

Форма 0710005 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-

	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(118 720)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(118 720)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(118 720)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 305 189	987 741
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 305 189	987 741
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Форма 0710005 с. 3

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(35 239)	(48 751)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-

	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(35 239)	(48 751)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 269 949	938 990
	Сальдо денежных потоков за период	4400	203	140
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	336	196
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	540	336
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года остаток денежных средств увеличился на 60,7 % (204т.р.).

Генеральный директор
 Управляющей организации ООО "БизнесУчет"

Чудаков А.В.

30.03.2026