

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «ГеоИнвест» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО СЗ «ГеоИнвест» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации (РСБУ).

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГеоИнвест»

Сокращенное название: ООО СЗ «ГеоИнвест»

ИНН 6658391298/ КПП 665801001

Юридический адрес: 620102, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская, дом №25, кв.54

Сведения о государственной регистрации: Общество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 18.08.2011, основной регистрационный номер 1116658017255

Размер уставного капитала: до 14.01.2022 составлял 10.000 рублей (десять тысяч рублей); с 14.01.2022 составляет 14.286 рублей.

Состав членов исполнительных и контрольных органов Общества: руководство текущей деятельностью ООО СЗ «ГеоИнвест» осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – директором

С 01.01.2025 по 08.09.07.2025 – Солтыкова Елена Михайловна

С 09.07.2025 по 31.12.2025 – Сарапулов Дмитрий Николаевич

Конечные бенефициары:

По смыслу статьи 6.1. Федерального закона № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» у Общества лицами, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом являются участники:

- Сарапулов Д.В. ИНН 665899143696

- Сарайкин Ф.М. ИНН 027816574407

Ревизионная комиссия: создание ревизионной комиссии Уставом Общества не предусмотрено.

Виды деятельности:

Уставом Общества предусмотрено право осуществлять любые, не запрещенные законодательством Российской Федерации виды хозяйственной деятельности, соответствующие цели его деятельности, в том числе:

- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;

- строительство жилых и нежилых зданий;

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

- операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе и т.д.

Основным видом деятельности Общества в 2025 году являлось оказание услуг специализированного застройщика при строительстве многоквартирного дома.

Обособленные подразделения: Общество не имеет обособленных подразделений

Среднесписочная численность: на 31.12.2025-5человек, на 31.12.2024 год - 5 человек

1.2. Информация о связанных сторонах

1.2.1. Аффилированные лица:

- Сарапулов Д.В. ИНН 665899143696 (доля – 70 %)

- Сарайкин Ф.М. ИНН 027816574407 (доля – 30 %)

- Единоличный исполнительный орган – директор Сарапулов Дмитрий Владимирович

1.2.2. Краткосрочные вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу, состоят из следующих видов выплат: заработная плата, начисленные налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды.

- за 2024 год составила 176,8 тыс. руб., в том числе НДФЛ – 22,9 тыс. руб., страховые взносы – 54,2 тыс.руб.;

- за 2025 год составила 152,3 тыс. руб., в том числе НДФЛ – 19,8 тыс. руб., страховые взносы-47,5тыс.руб.

Долгосрочные вознаграждения, вознаграждения по окончании трудовой деятельности, вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, выплаты на их основе и иные долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

2.ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА

2.1. Основа составления

2.1.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных:

- Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержден приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Приказом Министерства Финансов от 31.10.2000 № 94н;
- ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным Приказом Минфина от 06.10.2008 № 106н
- и другими действующими нормативно-правовыми актами.

2.1.2. Основные средства

В составе основных средств отражаются объекты со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью приобретения более 100 000 руб. Объекты, стоимость которых не превышает 100 000 руб., в бухгалтерском учете списываются на расходы одновременно с одновременным отражением на соответствующих забалансовых счетах.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом, исходя из срока полезного использования, установленного с применением классификатора основных средств, включаемых в амортизационные группы.

Переоценка основных средств не производится.

Учет основных средств, капитальных вложений и аренды ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020, 26/2020.

2.1.3. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражаются активы со сроком службы более 12 месяцев и стоимостью приобретения более 100 000 рублей. Затраты на приобретение объектов, стоимость которых не превышает 100 000 рублей, в бухгалтерском учете списываются на расходы одновременно с отражением информации о них на соответствующих забалансовых счетах

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом исходя из срока действия соответствующих прав.

Переоценка нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

Переход на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» осуществлен в 2024 альтернативно

2.1.4. Аренда

Учет аренды ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Общество не применяет указанный стандарт, в отношении имущества, арендованного на неопределенный срок или на срок менее 12 месяцев, в случае если у Общества нет уверенности в пролонгации договоров аренды.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

2.1.5. Запасы

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019. Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. При отпуске запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости.

2.1.6. Признание доходов

Выручка для целей бухгалтерского и налогового учета определяется методом начисления. Выручка (доход) в виде экономии застройщика признается в момент перевода денежных средств дольщиков со счетов эскроу на счет застройщика или на дату перехода права собственности на объекты недвижимости по договорам купли-продажи.

2.1.7. Признание расходов

Затраты на содержание застройщика (управленческие расходы) являются прямыми расходами, связанными с оказанием услуг застройщика. Указанные расходы, за исключением той части, которая компенсируется за счет средств дольщиком признаются в составе себестоимости оказанных застройщиком услуг.

2.1.8. Налоговый учет

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы минус расходы».

С 01.01.2025 Общество являлось налогоплательщиком по НДС. Общество применяло ставку НДС5% (основание п.8 ст.164 НК РФ)

2.2. Изменения в учетной политике Общества на 2026 год

Иных существенных изменений в Учетной политике на 2026 год Общество не планирует. В случаях принятия Минфином РФ новых редакций ПБУ, действие которых будет распространено на 2026 год, соответствующие изменения будут вноситься в учетную политику Общества.

3. Производственные направления деятельности

Основным направлением деятельности Общества в 2025 году являлась оказание услуг специализированного застройщика при строительстве многоквартирного дома, в том числе деятельность по реализации готовой продукции (нежилые помещения) и предоставление нежилых помещений за плату сторонним физическим лицам по договорам аренды в МКД расположенного по адресу: Свердловская область, г. Сысерть, мкрн. Новый, д.3.

Выручка от которого составила (без НДС):

за 2024 г. – 103443 тыс. руб.; за 2025 г. – 1407 тыс. руб..

Прочие доходы составили (без НДС):

За 2024 г. – 1261 тыс. руб.; за 2025 г. – 170 тыс. руб..

Прочие расходы составили (без НДС):

За 2024 г. – 5567 тыс. руб.; за 2025 г. – 3514 тыс. руб.

4. Показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год.

4.1 Нематериальные активы и капитальные вложения в нематериальные активы

На 31.12.2025 нематериальные активы в Обществе отсутствуют

4.2. Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности.

На 31.12.2025 основных средств и доходных вложений в материальные ценности нет.

4.3. Запасы

В составе запасов по строке 1210 бухгалтерского баланса отражаются:

- затраты Общества в рамках договоров участия в долевом строительстве, связанные с выполнением работ по строительству Объектов МКД

- готовая продукция – нежилые помещения (кладовые), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Сысерть, мкрн. Новый, д.3

4.4. Долгосрочные и краткосрочные обязательства.

Обществом заключен долгосрочный договор займа, остаток задолженности по которому по состоянию на 31.12.2025 составляет 10400 тыс.рублей.

4.5. Нераспределенная прибыль. В 2025 г. чистая прибыль Общества не распределялась и дивиденды единственному участнику не выплачивались. На 31.12.2025 задолженность перед учредителем по выплате дивидендов отсутствует.

4.6 Финансовые вложения.

На 31.12.2025 финансовые вложений нет.

4.7. Оценочные обязательства и резервы.

Общество формирует и отражает в учете оценочное обязательство по оплате отпусков сотрудникам:

- по состоянию на 31.12.2025 оценочное обязательство по оплате отпусков составило 125 тыс. рублей.

Условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности по состоянию на отчетную дату, отсутствует.

4.8 Денежные средства

Структура денежных средств и денежных эквивалентов представлена ниже в таблице, в тыс. рублей:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства в кассе	-	-	-
Средства на расчетных счетах	85	141	3 121
Средства на депозитных счетах			
Итого (строка 1250 бухгалтерского баланса)	85	141	3 121

5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Иные события после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствуют.

6. ПРЕКРАЩАЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

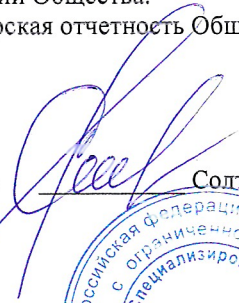
Прекращаемая деятельность отсутствует.

4. УСЛОВНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Условные факты хозяйственной деятельности, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской отчетности за 2025 год, у Общества отсутствуют.
На 31.12.2025 неоконченные судебные разбирательства отсутствуют.

5. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При подготовке данной бухгалтерской отчетности Общество исходило из допущения о том, что будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации Общества.
Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Директор  Солтыкова Е.М.

26.03.2026

