Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «ВЕСТА»
за 2021 год

ООО «ВЕСТА»

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 г.

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. и направлены на обеспечение пользователей дополнительными данными для формирования полного представления о финансовой деятельности ООО «ВЕСТА» (далее Общество) и его имущественном положении. Бухгалтерская отчетность Общества составлена в соответствии с Российским законодательством по бухгалтерскому учету.

Раздел I. Общие сведения.

1. Сведения о компании

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА»
Краткое наименование: ООО «ВЕСТА»
ОГРН 5157746095887
Дата государственной регистрации 26.11.2015 г.
ИНН/КПП 9701022369/770101001
Юридический адрес: 105005, г. Москва, ул. Бакунинская, д.1-3
Лица, ответственные за составление и представление бухгалтерской отчетности Общества:
Генеральный директор Шенгелия Теймураз Теймуразович
Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 000,00 рублей.
Состав учредителей (физические лица):

ФИО	Сумма, руб.	% участия в УК
Евтушенкова Вера Александровна	950 000 000,00	95 %
Шенгелия Теймураз Теймуразович	50 000 000,00	5 %
ИТОГО	1 000 000 000,00	100 %

Уставный капитал ООО «ВЕСТА» полностью оплачен денежными средствами.
В течение 2021 года состав участников не изменялся.

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями (ОКВЭД 71.11.1);
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20);
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10);
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)

2. Платежные реквизиты

Наименование банка: ПАО Сбербанк г. Москва
Рас/счет 40702810838000083717
Кор/счет 30101810400000000225
БИК 044525225

Наименование банка: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
Рас/счет 40702810800000087672
Кор/счет 30101810145250000411
БИК 044525411

3. Органы управления Обществом

Органами Управления Обществом являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора Шенгелия Теймураза Теймуразовича, назначенный на должность генерального директора с 26.11.2015 г. Протоколом № 01 общего собрания учредителей ООО «ВЕСТА» от 18.11.2015 г. В ноябре 2016 года Протоколом № 06 от 01.11.2016 г. внеочередного общего собрания участников Общества полномочия генерального директора были продлены на три года: с 26.11.2016 до 26.11.2019 гг. В ноябре 2019 года Протоколом № 27 от 05.11.2019 г. внеочередного общего собрания участников Общества полномочия генерального директора были продлены также на три года: с 26.11.2019 по 26.11.2022 гг.

В течение 2021 года и по состоянию на 31 декабря 2021 года руководство Обществом осуществлял генеральный директор Шенгелия Теймураз Теймуразович.

4. Информация о численности персонала

По состоянию на 31 декабря 2021 г. численность работников Общества составляет 10 человек, в том числе один внешний совместитель. По состоянию на 31.12.2020 г. численность работников составляла – 10 человек, в т.ч. 1 внешний совместитель.

5. Сведения об отчетности

В бухгалтерском балансе Общество расходы будущих периодов, имеющие срок списания не более 12 месяцев, отражаются по строке 1260 «Прочие оборотные активы». В связи с вышеизложенным, произведена корректировка входящих остатков бухгалтерского баланса на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г., а именно суммы расходов будущих периодов на указанные даты из строки 1210 «Запасы» перенесены в строку 1260 «Прочие оборотные активы». Соответствующие корректировки представлены в таблице:

тыс.руб.

Наименование строки	Код строки	Показатель до корректировки (было)		Показатель после корректировки (стало)	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Запасы В том числе	1210	401	429	129	193
Материалы	12101	129	193	129	193
Расходы будущих периодов	12102	272	236	0	0
Прочие оборотные активы В том числе	1260	0	0	272	236
Расходы будущих периодов	12601	0	0	272	236

Данные корректировки носят информационный характер и не влияют на валюту баланса.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представлении информации к бухгалтерской отчетности. Расшифровка отдельных показателей отчетности.

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики:

1. Основы составления отчетности

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» (в редакции последующих изменений и дополнений) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ №34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ и ФСБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, и форм бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н. Обществом, начиная с отчетности 2019 года, применяется форма Отчета о финансовых результатах согласно Приказа Минфина России от 19.04.2019 N 61н "О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Для ООО «ВЕСТА» отчетным годом является период с 01 января 2021 по 31 декабря 2021 гг.

Квартальная отчетность является промежуточной и составляется нарастающим итогом с начала года. Промежуточная отчетность состоит из бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – тысячи рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация основных средств, расходов будущих периодов, дебиторской и кредиторской задолженности, резервов, а также финансовых вложений Общества проводится не реже одного раза в год при подведении итогов за отчетный год, а также в иных случаях, когда в соответствии с законодательством РФ проведение инвентаризации является обязательным. При проведении инвентаризации Общество руководствуется Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (утв. приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. N 49).

Инвентаризацию проводит комиссия, назначенная приказом Генерального директора.

При формировании учетной политики Общества предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Изменение учетной политики организации может производиться в случаях:

- изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету;

- разработки организацией новых способов ведения бухгалтерского учета. Применение нового способа ведения бухгалтерского учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности организации или меньшую трудоемкость учетного процесса без снижения степени достоверности информации;

- существенного изменения условий хозяйствования. Существенное изменений условий хозяйствования организации может быть связано с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Не считается изменением учетной политики утверждение способа ведения бухгалтерского учета фактов хозяйственной деятельности, которые отличны по существу от фактов, имевших место ранее, или возникли впервые в деятельности организации.

Изменения в учетную политику на 2021 год внесены в связи с применением с января 2021 года ФСБУ 5/2019 «Запасы». Другие существенные изменения и дополнения в учетную политику Общества не вносились.

В связи с изменением законодательства с 01.01.2022 г внесены изменения в учетную политику утверждены Приказом № 1/12 от 31.12.2021 г.

1. В связи с изменением законодательства и вступлением в силу ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" Общество с 01.01.2022 года вносит изменения в учетную политику:

Первоначальное признание

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается как ключевая ставка ЦБ РФ +2% по договорам заключенным в валюте РФ (рублях).

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Единицей бухгалтерского учета в форме права пользования является инвентарный объект, которому при признании присваивается инвентарный номер.

Последующий учет

Активы в форме права пользования оцениваются Обществом с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация актива в форме права пользования учитывается на счете 44 «Расходы на продажу» (статья затрат «Амортизация активов в форме права пользования» Не ум.НО Базу).

Общество начисляет процентные расходы по арендному обязательству не позднее последнего дня месяца и в установленные договором аренды даты уплаты арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов и учитываются на счете 91.02 «Прочие расходы» (статья затрат «Процентные расходы Не ум.НОБазу»).

Объекты аренды на 01.01.2022 г.:

- земельный участок, площадью 1 070 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003023:2709 из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, предоставленный Департаментом городского имущества г. Москвы в пользование на условиях аренды по договору № М-01-048488 от 03.02.2016 г., д/с № б/н от 14.07.2016 г. (зарегистрирован 11.08.2016 г.) для целей эксплуатации здания административного назначения с разрешенным использованием «деловое управление (4.1), коммунальное обслуживание (3.1)» на срок до 18.11.2064 г. Планируемый период пользования земельным участком до окончания срока договора аренды, т.е. 42 года.

Последствия изменений учетной политики будут отражены Обществом в отчетности за 2022 год.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 г. не будет пересчитаны.

2. В связи с изменением законодательства и вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» "Бухгалтерский учет аренды" Общество с 01.01.2022 года вносит следующие изменения в учетную политику:

Принятие ОС к учету.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Срок полезного использования ОС.

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

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 N 1.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Переоценка ОС.

По переоцененной стоимости учитываются:

- земельные участки;

- здания, строения, помещения.

Иные ОС учитываются по первоначальной стоимости.

Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Амортизация ОС.

Начисление амортизации по ОС производится независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

Начисление амортизационных отчислений по объекту ОС начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету и заканчивается 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС.

В течение отчетного года амортизационные отчисления по объектам ОС начисляются ежемесячно независимо от применяемого способа начисления в размере 1/12 годовой суммы.

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

Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость устанавливается в следующем размере по группам однородных объектов ОС в % от первоначальной стоимости объекта ОС:

- по группе здания, строения, помещения в размере 40%,
- по группе компьютерная и прочая офисная техника в размере 0%.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Последствия изменений учетной политики будут отражены Обществом в отчетности за 2022 год.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период - за 2022 год применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом Общество произвело единовременную корректировку балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Изменение показателей отчетности за 2022 на начало периода (31.12.2021) с учетом начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» несущественны и будут раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

На 31 декабря 2021 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, за исключением остатка денежных средств по валютному счету.

На 31 декабря 2020 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, за исключением остатка денежных средств по валютному счету

2. *Основные средства и прочие внеоборотные активы.*

Основные средства к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктами 7,8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» принимаются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Начисление амортизации в бухгалтерском и налоговом учете производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 г. №1, используется в качестве одного из источников информации о сроках полезного использования. Нормы амортизации ниже установленных ст.259 НК РФ не используются.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом. Амортизация отражается на счете 02 «Амортизация основных средств» по соответствующему субсчету.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях дооборудования, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

В бухгалтерском балансе ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2021 г. отражены основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса), в том числе:

тыс. руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2021 г	Поступление ОС	Увеличение стоимости в результате модернизации	Начислена амортизация за 2021 г.	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2021 г.
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	(16 478)	(95 673)	410 581
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	4 998	44	-	(309)	(4 779)	263
Итого	**511 252**	**44**	**-**	**(16 787)**	**(100 452)**	**410 844**

По состоянию на 31.12.2020 г. отражены основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса), в том числе:

тыс.руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2020 г	Поступление ОС	Увеличение стоимости в результате модернизации	Начислена амортизация за 2020 г.	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2020 г.
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	(16 478)	(79 194)	427 060
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	4 726	272	-	(1 031)	(4 471)	527
Итого	**510 980**	**272**	**-**	**(17 509)**	**(83 665)**	**427 587**

3. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общества отражены следующие активы:
- Web-сайт TATLIN Apartmens, первоначальной стоимостью 1 127 тыс. руб.;
- Буклет TATLIN, первоначальной стоимостью 500 тыс. руб.;
- Web-сайт ООО "ВЕСТА", первоначальной стоимостью 290 тыс. руб.;
- Концепция стратегии рекламного продвижения TATLIN, первоначальной стоимостью 360 тыс. руб.;
- Лифлет TATLIN, первоначальной стоимостью 150 тыс. руб.;
- Рекламная кампания TATLIN, первоначальной стоимостью 623 тыс. руб.;
- Рендеры TATLIN, первоначальной стоимостью 767 тыс. руб.;
- Товарный знак "VESTADEVELOPMENT", первоначальной стоимостью 65 тыс. руб.;
- Прочие 3 тыс. руб.

Данные нематериальные активы используются для осуществления продаж и проведения рекламно-информационного сопровождения продаж в рамках оказания услуг по договору № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г., заключенному с ООО «Бакунинская». Срок договора соответствует сроку начисления амортизации по данным НМА.

В течение 2020-2021 г.г. изменений (поступлений, выбытия) в составе нематериальных активов Общества не было. Начисление амортизации производится в соответствии со сроками, установленными при принятии НМА к учету.

По состоянию на 31.12.2021 г. в бухгалтерском балансе Общество НМА отражены по остаточной стоимости в размере 76 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. в бухгалтерском балансе Общество НМА отражены по остаточной стоимости в размере 141 тыс. руб.

4. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2020 года в бухгалтерском учете ООО «ВЕСТА» отражены долгосрочные финансовые вложения в размере 627 500 тыс.руб., а именно:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 352 054 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Наименование дочерней компании	Доля участия в УК, %	Стоимость доли	Способ приобретения
ООО «Бакунинская»	100	279 054	Договор купли-продажи доли № б/н от 14.12.2015 г.
ООО «ВЕСТА-Спорт»	100	63 000	Решение единственного участника № 1 от 12.04.2016 г. о создании ООО «ВЕСТА-Спорт»
ООО «ВЕСТА-Капитал»	100	10 000	Решение единственного участника № 1 от 06.06.2017 г. о создании ООО «ВЕСТА-Капитал»
Итого		**352 054**	

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям в размере 275 446 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2020 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2020 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дог.займа № В-ВК-1-17-18-14 от 14.08.2017	179 337	32 808	6,75	До 14.08.2023
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Договор процентного займа № ДЗ-ВС-2018/1 от 11.10.2018	31 184	3 178	7,5	До 12.10.2024
Евтушенкова В.А.	Договор денежного займа №ВТ-ЕВА-12/2018 от 24.12.2018	22 000	5 011	11,5	До 31.12.2023
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Соглашение №1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017	408	178	11,5	До 31.12.2022
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	5 000	2 284	10,5	До 20.07.2022
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	15 000	6 990	10,5	До 20.07.2022
ООО «ЮСТИК»	Дог.займа № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019	22 517	2 491	11,6	До 31.12.2023
Итого		**275 446**	**52 940**		

В бухгалтерском балансе Общества долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе внеоборотных активов в общей сумме 627 500 тыс. руб.

В составе краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. в учете Общества отражена сумма выданного краткосрочного займа, а именно:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2020 г.	Суммы начисленных процентов на 31.12.2020 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
Шенгелия Т.Т.	Дог.займа № ВТ-ШТТ-01/2020 от 02.03.2020	4 600	295	4,0	До 30.06.2021
Итого		**4 600**	**295**		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2020 г. краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 12401 «Предоставленные займы» в составе строки 1240 «Финансовые вложения».

В течение 2021 года в составе финансовых вложений произошли следующие изменения:

- предоставлены в пользование денежные средства по долгосрочному процентному договору займа, заключенному Обществом с ООО «ВЕСТА-Капитал»;
- предоставлены в пользование денежные средства по долгосрочному процентному договору займа, заключенному Обществом с ООО «ВЕСТА-Спорт», подписано дополнительное соглашение об увеличении суммы займа;
- предоставлены в пользование денежные средства по долгосрочному процентному договору займа, заключенному Обществом с ООО «ЮСТИК»;
- к договорам займа между Обществом и ООО «Охотничьи Угодья» подписаны дополнительные соглашения о пролонгации сроков возврата займа;
- выданы денежные средства в рамках долгосрочного договора займа, заключенному в июле 2021 года между Обществом и ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»;
- выданы денежные средства в рамках долгосрочного договора займа, заключенному в марте 2021 года между Обществом и ООО «Х1»;
- выданы денежные средства в рамках договора займа, заключенному в марте 2021 года между Обществом и ООО «УК НОВА». Обязательство по договору займа и процентам погашены ООО «УК НОВА» в полном объеме в ноябре 2021 года;
- на основании дополнительного соглашения № 2 к договору займа № ВТ-ШТТ-01/2020 от 02.03.2020 г., заключенного между Обществом и Шенгелия Т.Т., продлен срок возврата займа. Займ переведен из состава краткосрочных финансовых вложений в состав долгосрочных с отражением по строке 11702 «Финансовые вложения. Долгосрочные займы, предоставленные другим организациям» Бухгалтерского баланса;
- займ с ЗАО НПКО «Энергосвязь» переведен из состава долгосрочных в состав краткосрочных финансовых вложений в связи с предполагаемым сроком погашения долговых обязательств до 31.12.2022 г.

Срок уплаты начисленных процентов по договорам займа установлен в момент погашения суммы займа.

По результатам проведенной инвентаризации финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021 г., Обществом было проанализировано финансовое состояние Заемщиков, а именно ООО «Юстик» и ООО «Охотничьи Угодья» и, в результате, создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 43 517 тыс.руб. на сумму выданных займов и резерв сомнительных долгов в размере 16 537 тыс.руб. на сумму начисленных по состоянию на 31.12.2021 г. процентов по договорам займа.

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2021 год сумма финансовых вложений (долгосрочных займов) по строке 11702 сформирована за вычетом суммы резерва под обесценение финансовых вложений.

В течение 2021 года Обществом были созданы дочерние общества, а именно:

- февраль 2021 г. ООО «Управляющая Компания НОВА» (ОГРН 1217700083138), доля участия 25 % от УК;
- февраль 2021 г. ООО «Х1» (ГРН 12177700083017), доля участия 85 % от УК;
- июль 2021 г. ООО «Обыденский» (ОГРН 1217700308540), доля участия 100 % УК. 14.12.2021 г. переименовано в ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»

Таким образом, в бухгалтерском учете Общества в составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021 г. числятся следующие активы:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 356 317 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Наименование дочерней компании	Доля участия в УК, %	Стоимость доли	Способ приобретения
ООО «Бакунинская»	100	279 054	Договор купли-продажи доли № б/н от 14.12.2015 г.
ООО «ВЕСТА-Спорт»	100	63 000	Решение единственного участника № 1 от 12.04.2016 г. о создании ООО «ВЕСТА-Спорт»
ООО «ВЕСТА-Капитал»	100	10 000	Решение единственного участника № 1 от 06.06.2017 г. о создании ООО «ВЕСТА-Капитал»
ООО «УК НОВА»	25	2,5	Договор об учреждении № 01 от 19.02.2021 г.
ООО «Х1»	85	4 250	Протокол № 1 об учреждении от 19.02.2021
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	100	10	Решение о создании № 1 от 17.06.2021
Итого		**356 317**	

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям, в размере 267 597 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2021 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2021 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дог. Займа № В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017	184 516	45 006	6,75	До 14.08.2023
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Дог. займа № ДЗ-ВС-2018/1 от 11.10.2018	40 005	5 817	7,5	До 12.10.2024
Евтушенкова В.А.	Договор денежного займа №ВТ-	22 000	7 541	11,5	До 31.12.2023

	ЕВА-12/2018 от 24.12.2018				
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021	6 476	41	8	До 31.12.2024
ООО «Х1»	Дог.займа № ВТ-Х1-01/2021 от 29.03.2021	10 000	297	12	До 29.03.2024
Шенгелия Т.Т.	Дог.займа № ВТ-ШТТ-01/2020 от 02.03.2020	4 600	502	7	До 30.06.2026
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	5 000	2 809	10.5	До 31.12.2024
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	15 000	8 565	10.5	До 31.12.2024
Резерв под обесценение ООО «Охотничьи Угодья»	Х	(20 000)	(11 374)	Х	Х
ООО «ЮСТИК»	Дог.займа № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019	23 517	5 164	11.6	До 31.12.2023
Резерв под обесценение ООО «ЮСТИК»	Х	(23 517)	(5 164)	Х	Х
Итого		**267 597**	**59 204**		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2021 г. долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе внеоборотных активов в общей сумме 623 914 тыс.руб.

В составе краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2021 г. в учете Общества отражена сумма выданного долгосрочного займа, переведенного в состав краткосрочных в связи со сроком предполагаемого погашения до 31.12.2022 г., а именно:

тыс.руб.

Должник	**Номер и дата договора**	**Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2021 г.**	**Суммы начисленных процентов на 31.12.2021 г.**	**Процентная ставка, %**	**Срок погашения займа**
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Соглашение №1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017	408	225	11,5	До 31.12.2022
Итого		**408**	**225**		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2021 г. краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 12401 «Предоставленные займы» в составе строки 1240 «Финансовые вложения».

5. Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом МФ РФ № 180н от 15.11.2019 г.

В связи с началом применения ФСБУ 05/2019 в 2021г. применяемый способ отражения последствия изменения учетной политики – перспективно (п. 47 ФСБУ 05/2019).

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла. Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, в зависимости от порядка их приобретения. В фактическую себестоимость запасов включать все затраты на приобретение и приведение в состояние и местоположение, необходимые для потребления или использования (за минусом НДС и предоставленных скидок). Не включать в фактическую себестоимость запасов затраты на их хранение после поступления на склад, а также иные затраты, которые не являются необходимыми для приобретения товаров.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Принимать запасы к бухгалтерскому учету на дату выполнения условий:

- затраты, понесенные в связи с приобретением товаров, обеспечат получение в будущем экономических выгод.

- определена величина понесенных затрат.

Фактическую себестоимость поступающих материалов формировать непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования других счетов.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров. Применять порядок учета запасов на основании расчетных документов поставщика.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по себестоимости каждой единицы.

Запасы списывать: в случае их продажи, при ином выбытии (при безвозмездной передаче), если организация не ожидает поступления экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) материалов. Балансовую стоимость списываемых материалов относить на прочие расходы в отчетном периоде, в котором:

- признан прочий доход от их продажи;

- материалы переданы безвозмездно;

- произошло иное выбытие материалов или возникли иные обстоятельства, в результате которых их использование или продажа стали невозможны.

Данные об авансах (предоплате, задатках) в обычном порядке включаются в состав показателя строки 1230 "Дебиторская задолженность" бухгалтерского баланса, а если эта информация существенна, то приводится обособленно по самостоятельно введенной строке, детализирующей показатель строки 1230.

По состоянию на 31.12.2021 по строке 1211 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 212 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2020 по строке 1211 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 129 тыс.руб.

6. Расходы будущих периодов

Расходами будущих периодов признаются расходы, произведенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

Погашение расходов будущих периодов производится путем равномерного отнесения данных расходов на соответствующие счета в периоды, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (в том числе, лицензии на программное обеспечение), отражаются в отчетности по сроку их списания:

· менее чем через 12 месяцев после даты принятия к учету в качестве РБП – в составе оборотных активов (по статье баланса «Прочие оборотные активы»)

· более 12 месяцев после даты принятия к учету в качестве РБП - в составе внеоборотных активов (по статье баланса «Прочие внеоборотные активы»).

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся (в течение срока действия договора, лицензии).

К расходам будущих периодов относятся, в частности, расходы на приобретение программных продуктов в случае, если Обществу не переданы исключительные права на их использование и прочие.

По состоянию на 31.12.2020 г. расходы будущих периодов сформированы за счет отражения расходов, связанных с приобретенными программными продуктами, на которые не переданы исключительные права на их использование («Контур-Экстерн», сертификат ЭЦП для осуществления юридически значимого документооборота и т.д.).

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2020 года данные суммы расходов будущих периодов отражены:

- в разделе «Внеоборотные активы» по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 209 тыс.руб.;
- в разделе «Оборотные активы» в составе «Прочих оборотных активов» по строке 12601 «Расходы будущих периодов» в сумме 272 тыс.руб.

В течение 2021 года структура расходов будущих периодов Общества, а также порядок принятия к учету и порядок списания, не поменялись.

По состоянию на 31.12.2021 г. в бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены соответственно:

- в разделе «Внеоборотные активы» по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 103 тыс.руб.;
- в разделе «Оборотные активы» в составе «Прочих оборотных активов» по строке 12601 «Расходы будущих периодов» в сумме 469 тыс.руб.

7. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность сформирована в бухгалтерском балансе Общества за счет отражения сумм задолженностей с поставщиками по выданным авансам, с покупателями по дебиторской задолженности по арендной плате, задолженности по расчетам с бюджетом по налогам и сборам, задолженности по начисленным процентам по выданным долговым обязательствам, а также прочей дебиторской задолженности.

Задолженность покупателей и заказчиков предполагает определяться исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

В связи с изменением законодательства РФ (приказом Минфина России от 24.12.2010 г. № 186н внесены поправки в п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности РФ) задолженность поставщиков, покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается в бухгалтерском балансе за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

По состоянию на 31 декабря 2021 года в учете Общества отражен резерв по сомнительным долгам в связи с наличием задолженностей, которые отнесены к сомнительным, а именно:

тыс.руб.

Должник	**Номер и дата договора, счета**	**Счет отражения задолженности**	**Сумма задолженности на 31.12.2021 г.**	**Сумма созданного резерва на 31.12.2021**	**%% создания резерва**
ООО "МАКЛАРИН"	Дог. № В-МКЛ-11-19 от 14.11.2019 г.	Счет 60.2 «Расчеты с поставщикам и по выданным авансам»	37	37	100 % от суммы задолженности
ПАО «МТС»	Лицевой счет абонента:277718 870001 от 18.01.2018	Счет 60.2 «Расчеты с поставщикам и по выданным авансам»	6	6	100 % от суммы задолженности
ООО "ПРОЕКТ СПИЧ"	Договор № АК-30/01 от 07.02.2017	Счет 76.05 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»	400	400	100 % от суммы задолженности
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016 Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	Счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части процентов, начисленных к получению по договорам займа	11 374	11 374	100 % от суммы задолженности

ООО «Юстик»	Дог.займа № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019	Счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части процентов, начисленных к получению по договорам займа	5 164	5 164	100 % от суммы задолженности
Итого:			**16 981**	**16 981**	

Дебиторская задолженность на 31.12.2021 г. отражена в бухгалтерском балансе Общества в сумме 106 853 тыс.руб. (строка 1230 бухгалтерского баланса):

тыс.руб.

Наименование дебиторской задолженности	**Сумма**
Задолженность по начисленным процентам по депозитному вкладу, выданным займам, со сроком погашения менее 12 мес.	**226**
Задолженность по начисленным процентам по выданным займам, со сроком погашения более 12 мес.	**59 205**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, в том числе	**1 267**
- ПАО «МОЭК» (Дог. № 01.020304 ТЭ от 03.08.2016)	701
- АО «Мосэнергосбыт» (Дог. № 60940062 от 01.07.2016)	352
- прочие	214
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	**71**
Задолженность покупателей по аренде, по прочей дебиторской задолженности, в том числе	**10 448**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	2 704
- ООО «Бакунинская» (Дог. № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г.)	3 328
- ЗАО НПКО Энергосвязь (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017 г.)	3 499
- Прочие	917
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	**35 636**
- ЗАО НПКО «Энергосвязь» (ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017)	34 986
- АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Дог.№ 11-027/21 от 17.11.2021 г..)	626
- Прочие	24
Итого:	**106 853**

По состоянию на 31.12.2021 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в учете Общества отражен резерв по сомнительным долгам в связи с наличием задолженностей, которые отнесены к сомнительным, а именно:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора, счета	Счет отражения задолженности	Сумма задолженности на 31.12.2020 г.	Сумма созданного резерва на 31.12.2020	%% создания резерва
ООО "ИКЕА ДОМ"	Счет № ISO18-335-0022845 от 14.03.2018.	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	1	1	100 % от суммы задолженности
ООО "ЛАБОРАТОРИЯ ТЕХНОЛОГИЙ"	Дог. № НСМ-1 от 01.03.2017 г. Счет№001/00000272802 от 11.05.2018	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	2	2	100 % от суммы задолженности
ООО "ПРАВИЛЬНЫЕ ИГРУШКИ"	Договор аренды №ДДА-ВТ-ПИ-07/17 от 04.07.2017	Счет 62.1 «Расчеты с покупателями»	4	4	100 % от суммы задолженности
ООО "ПРОЕКТ СПИЧ"	Договор № АК-30/01 от 07.02.2017	Счет 76.05 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами»	400	400	100 % от суммы задолженности
Итого:			**407**	**407**	

На 31.12.2020 года в бухгалтерском учете Общества дебиторская задолженность сформирована в сумме 76 227 тыс.руб. (строка 1230 бухгалтерского баланса).

тыс.руб.

Наименование дебиторской задолженности	Сумма
Задолженность по начисленным процентам по депозитному вкладу, выданным займам, со сроком погашения менее 12 мес.	**296**
Задолженность по начисленным процентам по выданным займам, со сроком погашения более 12 мес.	**52 940**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, в том числе	**1 328**
- ПАО «МОЭК» (Дог. № 01.020304 ТЭ от 03.08.2016)	525
- АО «Мосэнергосбыт» (Дог. № 60940062 от 01.07.2016)	319
- прочие	484
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	**610**
Задолженность покупателей по аренде, по прочей дебиторской задолженности, в том числе	**2 676**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	2 476
- Прочие	200
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	**18 377**
- ДГИ г. Москвы (Договор № М-01-048488 от 03.02.2016)	394
- ЗАО НПКО «Энергосвязь» (ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017)	14 565
- АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Дог. № 12-041/20 от 09.12.2020 г.)	490
- ООО АБ ЦЛП (Дог. № 609-Z-К от 21.04.2020 г.)	2 250
- Прочие	678
Итого:	**76 227**

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2021 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 8 308 тыс.руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 304 тыс.руб.
- Остаток денежных средств по счету корпоративной банковской карты 2 тыс.руб.
- К денежным эквивалентам относится депозитный вклад, размещенный на депозитном счете в банке на срок до 3 мес., в сумме 8 000 тыс.руб.
- остаток денежных средств по валютным счетам Общества:
  - 15,37 долл.США, что в эквиваленте по курсу ЦБ РФ составляет 1 тыс.руб.
  - 12,43 фунтов стерлингов, что в эквиваленте по курсу ЦБ РФ составляет 1 тыс.руб.

Заблокированных банковских счетов Общество не имеет.

По состоянию на 31.12.2020 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 12 139 тыс.руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 736 тыс.руб.
- Остаток денежных средств по счету корпоративной банковской карты 2 тыс.руб.
- К денежным эквивалентам относится депозитный вклад, размещенный на депозитном счете в банке на срок до 3 мес., в сумме 11 400 тыс.руб.
- остаток денежных средств по валютному счету Общества 15,37 долл.США, что в эквиваленте по курсу ЦБ РФ составляет 1 тыс.руб.

Заблокированных банковских счетов Общество не имеет.

10. Уставный капитал.

Размер уставного капитала, зафиксированный в учредительных документах Общества, отражается в бухгалтерском учете. Записи по счету уставного капитала производятся в случаях увеличения и уменьшения уставного капитала после внесения соответствующих изменений в учредительные документы.

По состоянию на 31 декабря 2020 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс.руб.

Размер уставного капитала Общества в течение 2021 года не изменялся.

По состоянию на 31 декабря 2021 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс.руб.

11. Распределение прибыли

По состоянию на 31.12.2021 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 97 983 тыс.руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (20 159 тыс.руб.)
- нераспределенная прибыль прошлых лет – 103 870 тыс.руб.
- нераспределенная прибыль текущего 2021 года – 14 272 тыс.руб.

Распределение прибыли в 2021 году не производилось.

По состоянию на 31.12.2020 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 83 711 тыс.руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (20 159 тыс.руб.)
- нераспределенная прибыль прошлых лет - 75 886 тыс.руб.
- нераспределенная прибыль 2020 года – 27 984 тыс. руб.

Распределение прибыли в 2020 году не производилось.

12. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

В течении 2018 года Общество заключило с ПАО «СБЕРБАНК» Договор № 6101 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.12.2018 на сумму 370 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2018 г. по данному договору получены денежные средства в размере 33 383 тыс. руб. (отражены в составе долгосрочных обязательств, по строке 14101 «Долгосрочные кредиты»). Срок выполнения обязательств полного погашения по договору - 23.12.2023 г. Сумма недополученных по условиям займа денежных средств по состоянию на 31.12.2018 г. – 336 617 тыс. руб. по причине отсутствия потребности, препятствий для получения денежных средств нет.

В кредитном договоре об открытии не возобновляемой кредитной линии № 6101 от 24.12.2018 г. был прописан порядок погашения кредита, а именно установлен график и процент погашения основной суммы кредита:
- по сроку 28.12.2019 – размер платежа в % от суммы основного долга 1,44 %;
- в течение 2020 г (по датам) суммарный размер платежа в % от суммы основного долга 6,46 %;
- в течение 2021 г (по датам) суммарный размер платежа в % от суммы основного долга 7,57 %;
- в течение 2022 (по датам) суммарный размер платежа в % от суммы основного долга 8,8 %;
- по сроку 23.12.2023 – размер платежа в % от суммы основного долга 75,73 %.

В соответствии с данным графиком погашения Общество в течение 2019-2020 г.г. осуществило частичное погашение основного долга задолженности по кредитной линии в размере 2 637 тыс.руб., что составляет 7,9 % от общей суммы задолженности.

В течение 2021 года Общество осуществило частичное погашение основного долга по кредитной линии в размере 7,57 % от суммы долга, что составляет 2 527 тыс.руб.

В течение 2022 года (12 месяцев после отчетной даты) Общество планирует осуществить погашение основного долга по кредитной линии в размере 8,8 % от суммы долга, что составляет 2 938 тыс.руб.

Оставшуюся сумму задолженности Общество имеет намерения погашать в соответствии с графиком погашения кредита по срокам 2023 г.

В связи с вышеизложенным, Общество остаток задолженности по основному долгу по кредитной линии отразило в бухгалтерском балансе на 31.12.2021 год в разрезе обязательств:
- в составе долгосрочных обязательств по строке 14101 «Долгосрочные кредиты» Бухгалтерского баланса Общество отразило сумму в размере 25 281 тыс.руб., что составляет 75,73 % от общей суммы долга, срок погашения в периоде с 01.01.2023 по 23.12.2023 г.г.;
- в составе краткосрочных обязательств по строке 15102 «Долгосрочные кредиты со сроком погашения менее 12 месяцев» отражена сумма обязательств со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты (в течение 2022 года) – 2 938 тыс.руб., что составляет 8,8 % от общей суммы долга.

По состоянию на 31.12.2020 г. Общество остаток задолженности по основному долгу по кредитной линии отразило в бухгалтерском балансе в разрезе обязательств:
- в составе долгосрочных обязательств по строке 14101 «Долгосрочные кредиты» Бухгалтерского баланса Общество отразило сумму в размере 28 219 тыс. руб., что составляет 84,53 % от общей суммы долга, срок погашения в периоде с 01.01.2022 по 23.12.2023 г.г.;
- в составе краткосрочных обязательств по строке 15102 «Долгосрочные кредиты со сроком погашения менее 12 месяцев» отражена сумма обязательств со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты (в течение 2021 года) – 2 527 тыс. руб., что составляет 7,57 % от общей суммы долга.

В сентябре 2020 года между ООО «ВЕСТА» и ПАО «Сбербанк» подписано ДС № 3 от 23.09.2020 г., на основании которого устанавливается срок периода льготного кредитования, а именно: в период с 23.09.2020 по 22.05.2021 г. (включительно) процентная ставка по кредиту за пользование денежными средствами установлена в размере 5,5 %.

Проценты, начисленные за пользование кредитными средствами, полностью отражаются в текущих расходах. Уплата процентов производится ежемесячно.

Сумма непогашенных на 31.12.2021 г. процентов, начисленных к уплате по кредиту, отражена в бухгалтерском балансе по строке 15101 «Проценты по краткосрочным кредитам» в сумме 26 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма непогашенных процентов отражена в бухгалтерском балансе по строке 15101 «Проценты по краткосрочным кредитам» в сумме 14 тыс. руб., погашение процентов также осуществлялось ежемесячно.

13. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность

В 2021 году ООО «ВЕСТА» осуществляло финансово-хозяйственной деятельность по нескольким направлениям:

- связанную с управлением и обслуживанием нежилого здания;
- услуги по управлению Проектом по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017 г.;
- услуги по организации и проведению рекламно-информационного сопровождения продаж по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г.

Размер кредиторской задолженности Общества в связи с признанием и погашением обязательств, связанных с финансово-хозяйственной деятельностью по состоянию на 31.12.2021 г., отражен в бухгалтерском балансе в сумме 31 754 тыс. руб. (строка 1520), в т.ч.:

тыс.руб.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам, в том числе	**9 957**
- налог на имущество	1 101
- налог на добавленную стоимость	7 047
- налог на прибыль	1 809
Задолженность перед поставщиками в том числе:	**3 002**
- ООО ГК «ИНТАЛЕКС»	134
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	219
- ООО «Смарт Медиа АДВ»	1 475
- ООО «ВСН Недвижимость»	922
- Прочие	252
Задолженность по авансам, полученным от покупателей (за вычетом суммы НДС), в том числе	**9 036**
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г., д/с № 4 от 30.09.2016 г.)	48
- ООО «еАПТЕКА» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/17 от 20.03.2017)	383
- Прочие (физические лица)	8 605
Задолженность перед покупателями по гарантийному обеспечению, в том числе	**9 759**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	8 467
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-12/19 от 24.12.2019)	315
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-06/21 от 01.09.2021)	317
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г., д/с № 4 от 30.09.2016 г.)	58
- ООО «еАптека» (Дог. аренды ДКА-БАК-ЕА-04/16 от 11.04.2016 г.)	602
Итого:	**31 754**

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 отражен в бухгалтерском балансе в сумме 29 918 руб. (строка 1520), в т.ч.:

тыс.руб.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам, в том числе	**9 290**
- налог на имущество	3 487
- налог на добавленную стоимость	5 803
Задолженность перед поставщиками в том числе:	**4 459**
- ООО ГК «ИНТАЛЕКС»	98
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	119
- ООО «РИЧЧИ ЭСТЕЙТ»	693
- ООО «СМАРТ МЕДИА АДВ»	3 203
- Прочие	346
Задолженность по авансам, полученным от покупателей (за вычетом суммы НДС), в том числе	**6 402**
- ПАО «МТС-Банк» (Дог.аренды № М-Б13-02-03/14 от 13.03.2014 г.)	715
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г., д/с № 4 от 30.09.2016 г.)	48
- ООО «еАПТЕКА» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/17 от 20.03.2017)	383
- Прочие (физические лица)	5 256
Задолженность перед покупателями по гарантийному обеспечению, в том числе	**9 767**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	8 064
- АО «Семейный доктор»(Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-12/19 от 24.12.2019)	300
- ПАО «МТС-Банк» (Дог.аренды № М-Б13-02-03/14 от 13.03.2014 г.)	743
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г., д/с № 4 от 30.09.2016 г.)	58
- ООО «еАптека» (Дог. аренды ДКА-БАК-ЕА-04/16 от 11.04.2016 г.)	602
Итого:	**29 918**

14. Оценочные обязательства и резервы предстоящих расходов

Изменением оценочного значения согласно ПБУ 21/2008 признается корректировка стоимости актива (обязательства), обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчетности.

Оценочным значением является величина резерва по сомнительным долгам, резерва под снижение стоимости запасов, резерва под обесценение финансовых вложений. Изменение способа оценки активов и обязательств не является изменением оценочного значения.

Для ООО «ВЕСТА» оценочным обязательством является резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, который создается в соответствии с ПБУ 8/2010. В течение 2021 года резерв на оплату предстоящих отпусков и страховых взносов начислялся ежемесячно и погашался по мере предоставления отпуска сотрудникам Общества.

В бухгалтерском учете ООО «ВЕСТА» резерв на оплату отпусков и страховых взносов по состоянию на 31.12.2021 г. после проведения инвентаризации отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 6 581 тыс.руб. Резерв на оплату

отпусков планируется использовать в течение 2022 года по мере предоставления ежегодных отпусков сотрудникам Общества.

По состоянию на 31.12.2020 г. резерв на оплату отпусков и страховых взносов отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 5 571 тыс.руб.

15. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

Общество является собственником недвижимого имущества, а именно нежилого здания, расположенное по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, площадью 8 218,6 кв.м., которое предназначено и использовалось Обществом для получения дохода от оказания услуг по предоставлению в аренду помещений. В 2021 году Общество формировала свою доходную часть за счет оказания услуг по предоставлению в аренду нежилых помещений и признавало в расходах текущего периода расходы, связанные с эксплуатацией, коммунальным обслуживанием здания, страхованием имущества и гражданской ответственности и пр. расходы.

Расположенный под зданием земельный участок, площадью 1 070 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003023:2709 из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, находится у Общества на правах аренды на основании дополнительного соглашения б/н от 14.07.2016 г. к договору № М-01-048488 от 03.02.2016 г., заключенного с Департаментом городского имущества г. Москвы (д/с к договору аренды зарегистрировано 11.08.2016 г., вступает в действие с 19.05.2016 г.). Земельный участок предоставлен в аренду для целей эксплуатации здания административного назначения с разрешенным использованием «деловое управление (4.1), коммунальное обслуживание (3.1)» на срок до 18.11.2064 г.

Так же, Общество оказывало услуги по управлению Проектом по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017г. и услуги по организации и проведению рекламно-информационного сопровождения продаж по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г.

Доходная часть Общества в течение отчетного года формировалась также за счет признания сумм процентов, полученных при проведении операций по размещению собственных денежных средств Общества на депозитных счетах в банках и предоставления процентных займов.

16. События после отчетной даты

21 февраля 2022 г. Российской Федерацией были признаны Донецкая и Луганская Народные Республики в качестве суверенных и независимых государств, в результате чего с 22.02.2022 началось непрогнозируемое изменение курса рубля.

24 февраля 2022 года Президент Российской Федерации объявил о начале «специальной военной операции» на территории Украины. Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян

Данное событие привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе:

увеличению волатильности на рынках капитала, значительному падению курса российского рубля, увеличению ключевой ставки ЦБ РФ, политической нестабильности.

Руководство Общества считает, что описанные события являются некорректирующими событиями после отчетной даты. Однако неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия события после отчетной даты в денежном выражении.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

17. Данные о забалансовых счетах

В составе имущества ООО «ВЕСТА», отраженного на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства», числится земельный участок, площадью 1 070 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003023:2709 из состава земель населенных пунктов, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, предоставленный Департаментом городского имущества г. Москвы в пользование на условиях аренды по договору № М-01-048488 от 03.02.2016 г., д/с № б/н от 14.07.2016 г. (зарегистрирован 11.08.2016 г.) для целей эксплуатации здания административного назначения с разрешенным использованием «деловое управление (4.1), коммунальное обслуживание (3.1)» на срок до 18.11.2064 г.

Кадастровая стоимость, по которой Земельный участок отражен на забалансовых счетах в учете ООО «ВЕСТА», в сентябре 2020 года была скорректирована в сторону уменьшения в связи с пересмотром стоимости в результате оспаривания в судебном порядке. На основании выписки ЕГРН от 16.09.2020 г. кадастровая стоимость ЗУ установлена в размере 69 098 тыс.руб.

На забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду», отражена стоимость нежилого здания в размере 506 254 тыс.руб., расположенного по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, площадью 8 218,6 кв. м, помещения которого предоставлены в аренду арендаторам на основании договоров аренды.

Общество также ведет забалансовый учет полученных денежных средств в счет гарантийных обеспечений по договорам аренды с арендаторами с отражением по счету 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» в разрезе каждого арендатора. Общая сумма гарантийных обеспечений отражена по состоянию на 31.12.2021 г. в размере 9 759 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2020 в размере 9 767 тыс. руб.).

Кроме того, Общество ведет забалансовый учет товарно-материальных ценностей, принятых на ответственное хранение, а также материальных ценностей, переданных в эксплуатацию, а именно основных средств, стоимостью менее 40 тыс.руб., принятых на учет и учтенных в составе расходов текущего периода.

В 2018 году Общество заключило с ПАО «СБЕРБАНК» договор поручительства № 4747/П-1 от 09.04.2018г. , в котором обязуется отвечать перед Банком по всем обязательствам должника ООО « Бакунинская» по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии №4747 и №4748 от 28.02.2018 , сумма долга по договору 1 350 000 тыс. руб. В течение 2021 г. ООО «Бакунинская» (должник) производило погашение основного долга по НКЛ, в связи с этим в учете ООО «ВЕСТА» сумма долга по договору поручительства была скорректирована на сумму погашенных платежей по НКЛ должника и по состоянию на 31.12.2021 год сумма долга по договору поручительства составляет 79 054 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2020 1 191 620 тыс. руб.) (справка ПАО «Сбербанк»).

Обществом в рамках вышеназванных договоров с ПАО «СБЕРБАНК» заключен договор залога доли в УК ООО «Бакунинская» в сумме 251 148 тыс. руб. В течение 2021 года обязательства по договору залога с ПАО «СБЕРБАНК» остаются без изменений. Превышение стоимости выданного в качестве обеспечения актива над обеспечиваемой им величиной обязательства составляет 27 906 тыс. руб.

Обществом передано в залог объект недвижимости – (Здание АТС 265, 11-и этажн. Здание) по договору № 6101/И от 24.12.2018 г. с ПАО Сбербанк. Стоимость переданной недвижимости по договору определена в размере:

- На 31.12.2020 568 697 тыс. руб.

- На 31.12.2021 568 697 тыс. руб.

Общество отражает данные обеспечения на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Раздел III. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Все данные по анализу финансово-хозяйственной деятельности и структуре доходов и расходов ООО «ВЕСТА» приведены за два периода:

- с 01 января по 31 декабря 2021 г.
- с 01 января по 31 декабря 2020 г.

1. Доходы по обычным видам деятельности

Доходы в учете Общества признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактического поступления денежных средств и иной формы осуществления (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Выручка за период с 01 января по 31 декабря 2021 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 189 291 тыс.руб. (без НДС) и сформирована в основном:

1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости в сумме 113 764 тыс.руб.;
2) за счет оказания прочих услуг в сумме 75 527 тыс.руб., в том числе оказания услуг по организации рекламно-информационного сопровождения и организации продаж по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г. и за счет оказания услуг по управлению Проектом по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017 г.

Выручка за период с 01 января по 31 декабря 2020 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 156 724 тыс.руб. (без НДС) и сформирована в основном:

1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости в сумме 105 731 тыс.руб.;
2) за счет оказания прочих услуг в сумме 50 993 тыс.руб., в том числе оказания услуг по организации рекламно-информационного сопровождения и организации продаж по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г. и за счет оказания услуг по управлению Проектом по договору возмездного оказания услуг с ООО «Бакунинская» № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017 г.

2. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость по оказанию услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости за период с января по декабрь 2021 г. – 28 331 тыс.руб., за аналогичный период 2020 года – 28 081 тыс.руб.

Расходы по обычным видам деятельности приведены в таблице:

тыс. руб.

Элементы затрат	Сумма за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Сумма за период с 01.01.2020 по 31.12.2020
Себестоимость продаж (строка 2120)		
Амортизационные отчисления	(16 602)	(16 590)
Аренда земельного участка, расходы, связанные с ЗУ	(1 037)	(1 335)
Коммунальные расходы по нежилому зданию	(2 050)	(1 542)
Расходы по охране нежилого здания	(1 560)	(1 365)
Расходы по страхованию недвижимости	(393)	(394)
Расходы по эксплуатации, текущему ремонту и обслуживанию здания	(6 645)	(6 778)
Прочие расходы, связанные со зданием	(44)	(77)
Итого:	**(28 331)**	**(28 081)**
Управленческие расходы (строка 2220)		
Оплата труда	(31 777)	(31 103)
Страховые взносы от ФОТ	(4 900)	(5 856)
Амортизационные отчисления прочих ОС	(123)	(125)
Расходы по текущему ремонту, содержанию офисного помещения	(392)	(390)
Услуги связи, интернет, программное обеспечение	(1 338)	(1 349)
Юридические, нотариальные расходы	(27)	(28)
Расходы по приобретению МЦ, материальные расходы	(388)	(282)
Прочие расходы	(836)	(731)
Информационные услуги	(823)	(1 433)
Налог на имущество	(4 405)	(16 639)
Итого:	**(45 009)**	**(57 936)**
Коммерческие расходы (строка 2210)		
Амортизация ОС	(24)	(292)
Расходы по малоцен. имуществу	(297)	(1 842)
Расходы по продаже	(56 671)	(46 261)
Прочие	(461)	(145)
Итого:	**(57 453)**	**(48 540)**

3. Проценты к получению и уплате

Проценты к получению (строка 2320):

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Сумма за период с 01.01.2020 по 31.12.2020
Проценты к получению, начисленные по банковским депозитам	519	177
Проценты к получению, начисленные по выданном займам	22 769	21 126
Итого:	**23 288**	**21 303**

Проценты к уплате (строка 2330) :

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Сумма за период с 01.01.2020 по 31.12.2020
Проценты к уплате по кредиту	(2 715)	(3 178)
Итого:	**(2 715)**	**(3 178)**

4. Прочие доходы

Состав прочих доходов (строка 2340)

тыс.руб

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Сумма за период с 01.01.2020 по 31.12.2020
Штрафы, неустойки к получению	30	-
Доходы, возникшие в результате списания кредиторской задолженности	150	-
Прочие доходы	67	**1 468**
Итого:	**247**	**1 468**

5. Прочие расходы

Состав прочих расходов (строка 2350) приведен в таблице:

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2021 по 31.12.2021	Сумма за период с 01.01.2020 по 31.12.2020
Расходы по услугам банка	(461)	(123)
Расходы по госпошлине	(26)	(13)
Формирование резерва сомнительных долгов	(16 580)	-
Результат от операций с иностранной валютой	(124)	-
Расходы прошлых лет, выявленные в текущем периоде	-	(3)
Расходы, связанные со списанием дебиторской задолженности	(4)	(4 400)
Формирование резерва под обесценение ФВ	(43 517)	-
Прочие расходы	(604)	(943)
Итого:	**(61 316)**	**(5 482)**

Курсовые разницы и отклонения курса продажи валюты представлены в ОФР свернуто.

Прибыль компании за период с 01 января по 31 декабря 2021 г. до налогообложения составила 18 002 тыс. руб., за аналогичный период 2020 года прибыль составляла – 36 278 тыс. руб.

Раздел IV. Раскрытие информации о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2021 г. по отношению к Обществу являются входящие с ним в одну группу лица:

- Генеральный директор Общества Шенгелия Теймураз Теймуразович, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества;
- ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020)- дочерняя компания;
- ООО «ВЕСТА-Спорт» (ИНН 9701038224)- дочерняя компания;
- ООО «ВЕСТА-Капитал» (ИНН9701079365)- дочерняя компания;
- ООО «Охотничьи Угодья» (ИНН 0276126402)- зависимая компания;
- ООО «ЮСТИК» (ИНН 9723044782) – зависимая компания;
- ООО «УК НОВА» (ИНН 9701171804)- зависимая компания;
- ООО «Х1» (ИНН 7735190262) - дочерняя компания;
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) –дочерняя компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар.

За период с 01 января по 31 декабря 2021 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, руб.
ООО «Бакунинская»/ Заказчик	Оказание услуг по рекламно-информационному сопровождению и организацию продаж гостиничного комплекса с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5	Договор № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г. (ДС № 3 от 16.12.2020г.действие договора продлено до 31.12.2021 г.)	Сумма оказанных услуг за 2021 год – 72 290 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору 68 962 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. в сумме 3 328 тыс.руб. погашена в январе 2022 г.
ООО «Бакунинская»	Оказание услуг по управлению процессом создания гостиничного комплекса с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5	Договор № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017 г. (ДС № 6 от 30.09.2021 г. действие договора продлено до 31.12.2021 г.)	Сумма оказанных услуг за 2021 год – 13 500 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 13 500 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж, пом. 16.1)	Договор аренды № ДКА-ВТ-БАК-09/16 от 08.09.2016	Сумма арендной платы за 2021 год -225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 225 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»/ Арендатор	Оказание услуг по предоставлению в аренду помещений	Договор №ДКА-ВТ-ВТС-09/16 от 08.09.2016	Сумма арендной платы за 2021 г. – 225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты. – 225 тыс. руб. На 31.12.2021 задолженность отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка	Договор процентного займа	Сумма основного долга по займу на 31.12.2021 г. - 40

	7,5 % годовых, срок погашения до 12.10.2024 г.	№ ДЗ-ВС-2018/1 от 11.10.2018	005 тыс. руб. В течении 2021 года по договору было перечислено 8821 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2021г. -2 639 тыс. руб. Всего накопленных процентов на 31.12.2021 г. – 5 817 тыс.руб.
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых, срок погашения до 31.12.2024 г.	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	Сумма основного долга на 31.12.2021г. 5 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2021г.- 525тыс. руб. Всего на 31.12.2021г. накопленных процентов - 2 2 809 тыс. руб. В 2021 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялось.
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых, срок погашения до 31.12.2024 г.	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	Сумма основного долга на 31.12.2021 г. 15 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2021 г.- 1575тыс. руб. Всего на 31.12.2021г. накопленных процентов – 8 565 тыс. руб. В 2021 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялось.
ООО «ВЕСТА-Капитал»/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 6,75% годовых, срок погашения до 14.08.2023	Договор займа В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017	Сумма основного долга на 31.12.2021г. 184 517тыс. руб.; Сумма процентов на 31.12.2021- 45 005 тыс. руб. В течении 2021года по договору было

			перечислено 12 198 тыс. руб.
ООО «ВЕСТА-Капитал» /Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж, пом. 16.3	Договор аренды №ДКА-ВТ-ВК-06/17 от 16.06.2017	Сумма арендной платы за 2021г. – 111тыс. руб. Перечислено в 2021 году – 83 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. составляет 28 тыс.руб.
ООО «ВЕСТА-Капитал» / Заказчик	Оказание услуг по осуществлению полномочий исполнительного органа	Договор о передаче полномочий исполнительного органа ВТ-ВК-01 от 16.06.2017	Сумма оказанных услуг за 2021г. -360 тыс. руб. Перечислено в 2021 году - 270 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021г. составляет 90 тыс.руб..
Евтушенкова Вера Александровна/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 11,5 % годовых, срок погашения до 31.12.2023 г.	Договор денежного займа «ВТ-ЕВА-12/2018 от 24.12.2018	Сумма основного долга на 31.12.2021 г. 22 000 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2021 г.- 2 530тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2021 г. 7 541 тыс.руб.
ООО «ЮСТИК»	Предоставление процентного займа по договору; ставка 11,6 % годовых, срок погашения до 31.12.2023 г.	Дог. № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019 г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2021 г. в размере 1000тыс.руб. На 31.12.2021 г. сумма основного долга по договору займа 23 517 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2021 г. 2 672 тыс.руб. Начислено на 31.12.2021 г. процентов 5 164 тыс.руб.

ООО «ЮСТИК»	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж/помещение 2/3	Дог. № ДКА-ВТ-ЮС-06/19 от 17.06.2019 г.	Сумма арендной платы за 2021г. – 120 тыс. руб. Перечислено в 2021 году – 120 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. по услугам аренды 30 тыс.руб.
Шенгелия Теймураз Теймуразович	Предоставление процентного займа по договору; ставка 7 % годовых, срок погашения до 30.06.2026 г.	Дог. займа № ВТ-ШТТ-01/2020 от 02.03.2020	Сумма основного долга на 31.12.2021 г. 4 600 тыс. руб. Сумма процентов за 2021 г.- 208 тыс. руб. Всего на 31.12.2021г. накопленных процентов – 502 тыс. руб. В 2021 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялось
ООО «Управляющая Компания НОВА»	Предоставление процентного займа по договору; ставка 11,5 % годовых	Договор денежного займа № ВТ-УК-01/2021 от 31.03.2021 г	Выдано денежных средств по договору в течение 2021 г. в размере 1 416 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов в течение 2021 г. 37 тыс.руб. Долг по договору займа с учетом начисленных процентов погашен в ноябре 2021 год в полном объеме
ООО «Управляющая Компания НОВА»	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж/помещение 2/3	Дог. № ДКА-ВТ-УК-03/21 от 01.03.2021 г.	Сумма арендной платы за 2021г. – 100 тыс. руб. Перечислено в 2021 году – 100 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. по услугам аренды отсутствует
ООО «Х1»	Предоставление процентного займа	Договор денежного займа № ВТ-Х1-	Выдано денежных средств по договору в течение

	по договору; ставка 12 % годовых	01/2021 от 29.03.2021 г	2021 г. в размере 10 000 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов за 2021 г.- 297 тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2021 г. 297 тыс.руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж/помещение 2/3	Дог. № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021 г.	Сумма арендной платы за 2021г. – 87 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2021 г. по услугам аренды составляет 87 тыс.руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	Предоставление процентного займа по договору; ставка 8 % годовых	Договор денежного займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г	Выдано денежных средств по договору в течение 2021 г. в размере 6 476 тыс.руб.. Сумма начисленных процентов за 2021 г.- 41 тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2021 г. 41 тыс.руб.

За период с 01 января по 31 декабря 2020 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, руб.
ООО «Бакунинская»/ Заказчик	Оказание услуг по рекламно-информационному сопровождению и организацию продаж гостиничного комплекса с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5	Договор № ВТ-БАК-01-2016 от 23.12.2016 г. (ДС № 3 от 16.12.2020 г. действие договора продлено до 31.12.2021 г.)	Сумма оказанных услуг за 2020 год – 46 321 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору 53 287 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. отсутствует
ООО «Бакунинская»	Оказание услуг по управлению процессом создания гостиничного	Договор № ВТ-БАК-02-2017 от 25.12.2017 г.	Сумма оказанных услуг за 2020 год – 13 500 тыс. руб.

	комплекса с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5	(ДС № 5 от 17.12.2020 г. действие договора продлено до 30.09.2021 г.)	Сумма полученной оплаты по договору – 14 625 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж, пом. 16.1)	Договор аренды № ДКА-ВТ-БАК-09/16 от 08.09.2016	Сумма арендной платы за 2020 год -225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 225 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»/ Арендатор	Оказание услуг по предоставлению в аренду помещений	Договор №ДКА-ВТ-ВТС-09/16 от 08.09.2016	Сумма арендной платы за 2020 г. – 225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты. – 225 тыс. руб. На 31.12.2020 задолженность отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 7,5 % годовых, срок погашения до 12.10.2024 г.	Договор процентного займа № ДЗ-ВС-2018/1 от 11.10.2018	Сумма основного долга по займу на 31.12.2020 г. - 31 184 тыс. руб. В течении 2020 года по договору было перечислено 9634 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2020г. -1 977 тыс. руб. Всего накопленных процентов на 31.12.2020 г. – 3 178 тыс.руб.
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых, срок погашения до 20.07.2022 г.	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	Сумма основного долга на 31.12.2020г. 5 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2020г.- 525тыс. руб. Всего на 31.12.2020г. накопленных процентов - 2 284 тыс. руб. В 2020 году движения денежных средств по данному

			договору не осуществлялось.
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых, срок погашения до 20.07.2022 г.	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	Сумма основного долга на 31.12.2020 г. 15 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2020 г.- 1575тыс. руб. Всего на 31.12.2020г. накопленных процентов – 6 990 тыс. руб. В 2020 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялось.
ООО «ВЕСТА-Капитал»/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 6,75% годовых, срок погашения до 14.08.2023	Договор займа В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017	Сумма основного долга на 31.12.2020г. 179 337тыс. руб.; Сумма процентов на 31.12.2020- 32808 тыс. руб. В течении 2020 года по договору было перечислено 7 020 тыс. руб.
ООО «ВЕСТА-Капитал» /Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж, пом. 16.3	Договор аренды №ДКА-ВТ-ВК-06/17 от 16.06.2017	Сумма арендной платы за 2020г. – 111тыс. руб. Перечислено в 2020 году – 111 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Капитал» / Заказчик	Оказание услуг по осуществлению полномочий исполнительного органа	Договор о передаче полномочий исполнительного органа ВТ-ВК-01 от 16.06.2017	Сумма оказанных услуг за 2020г. -360 тыс. руб. Перечислено в 2020 году - 390 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020г. отсутствует.
Евтушенкова Вера Александровна/ Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 11,5 % годовых, срок погашения до 31.12.2023 г.	Договор денежного займа «ВТ-ЕВА-12/2018 от 24.12.2018	Сумма основного долга на 31.12.2020 г. 22 000 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2020 г.- 2 530тыс. руб.,

			сумма начисленных процентов на 31.12.2020 г. 5 011 тыс.руб.
ООО «ЮСТИК»	Предоставление процентного займа по договору; ставка 11,6 % годовых, срок погашения до 31.12.2023 г.	Дог. № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019 г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2020 г. в размере 12 043 тыс.руб. На 31.12.2020 г. сумма основного долга по договору займа 22 517 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2020 г. 2 143 тыс.руб. Начислено на 31.12.2020 г. процентов 2 491 тыс.руб.
ООО «ЮСТИК»	Оказание услуг по бухгалтерско-юридическому обслуживанию	Дог. № ЮС-ВТ/06/19 от 01.06.2019	Сумма оказанных услуг за период с января по 21 октября 2020г. – 871 тыс. руб. Оплачено в 2020 году – 810 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. в сумме 61 тыс.руб. Договор расторгнут 21.10.2020 г.
ООО «ЮСТИК»	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж/помещение 2/3	Дог. № ДКА-ВТ-ЮС-06/19 от 17.06.2019 г.	Сумма арендной платы за 2020г. – 120 тыс. руб. Перечислено в 2020 году – 100 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2020 г. по услугам аренды 30 тыс.руб.
Шенгелия Теймураз Теймуразович	Предоставление процентного займа по договору; ставка 4 % годовых, срок погашения до 30.06.2021 г.	Дог. займа № ВТ-ШТТ-01/2020 от 02.03.2020	В течение 2020 года перечислено 9 000 тыс.руб. В декабре 2020 года на основании Соглашения о прощении долга уменьшена сумма основного долга. По состоянию на

			31.12.2020 г. сумма основного долга 4 600 тыс.руб. Сумма начисленных на 31.12.2020 г. процентов 295 тыс.руб.

Информация о резервах под дебиторскую задолженность и финансовые вложения ООО «Охотничьи угодья» и ООО «ЮСТИК» представлена в п.4 раздела II настоящих пояснений.

Сведения о размерах вознаграждений, выплаченных Обществом единоличному исполнительному органу, подписывающему бухгалтерскую отчетность:

Краткосрочные вознаграждения:

тыс.руб.

Наименование	**Сумма за период 01 января по 31 декабря 2021**	**Сумма за период 01 января по 31 декабря 2020 г.**
Оплата труда за отчетный период	7 517	8 050
В том числе налог на доходы физических лиц удержанный	1 027	1 046
Страховые взносы	1 178	1 439

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

Раздел V. Заключение

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2021 г. ООО «ВЕСТА» получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 18 002 тыс.руб., строка 2300 Отчета о финансовых результатах за 2021 год.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль за 2021 год сформирована и отражена Обществом в налоговой декларации за 2021 год в размере 79 747 тыс.руб. (налоговая прибыль). Налог на прибыль исчислен в размере 15 949 тыс. руб.

Чистая прибыль за период с 01 января по 31 декабря 2021 года отраженf по строке 2400 Отчета о финансовых результатах в сумме 14 272 тыс.руб.

Разница в финансовом результате для бухгалтерского и для налогового учета сформировалась за счет временных разниц, которые в свою очередь повлияли на формирование отложенных налоговых обязательств (активов), а именно:

тыс. руб.

Наименование показателя	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения	**18 002**	**36 278**
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых активов В том числе	**12 215**	**328**
По резервам предстоящих отпусков	202	307
Амортизация	2	21
По резервам на обесценение финансовых вложений	12 011	-
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых обязательств	**4**	**64**
Основные средства	4	64
Текущий налог на прибыль	**(15 949)**	**(8 685)**

Пояснения относительно влияния Пандемии COVID-19 на деятельность Общества

В связи со скоротечным распространением пандемии COVID-19 в начале 2020 года многие правительства, включая Правительство Российской Федерации, предприняли различные меры борьбы со вспышкой, включая введение ограничений на поездки, карантин, закрытие предприятий и других учреждений и закрытие отдельных регионов. Данные меры оказали влияние на глобальную систему снабжения, на спрос на товары и услуги, а также на степень деловой активности в целом.

С начала 2020 года вспышка COVID-19 распространилась по всему миру, что повлияло на мировую экономику. Дополнительным фактором нестабильности стал разрыв соглашение ОПЕК+, что существенно повлияло на снижение стоимости нефти. Вследствие данных событий, в марте 2020 года в России наблюдались рост курса рубля к доллару и евро, а также снижение биржевых индексов. Общество считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными фактами, которые могут повлиять на финансовое положение и финансовые результаты Общества. Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Общество не осуществляет деятельность, на которую непосредственно повлияла пандемия и в отношении которой были введены ограничения (такую, как туристическая сфера, авиаперевозки, розничная торговая). Пандемия косвенно повлияла на деятельность контрагентов, с которыми Общество ведет основную деятельность (предоставление в аренду недвижимости), а именно: в связи с введенными ограничениями на передвижение людей в медицинских учреждениях и аптеках снизилась посещаемость и, как следствие, снижение финансового потока. В течение 2021 года и по настоящее время все взаиморасчеты с контрагентами ведутся на основании договорных отношений, платежи осуществляются в сроки, предусмотренные договорными взаимоотношениями. В общем объеме выручка ООО «ВЕСТА» от предоставляемых в 2021 году услуг аренды по сравнению с выручкой по аналогичным услугам 2020 года увеличилась ориентировочно на 7 %.

Принимая во внимание, что основная масса операций осуществляется в рублях и на территории Российской Федерации, Компания не ожидает значительного сокращения объема своих операций. Контракты по ведению основной деятельности Общества исполняются на территории России, поэтому ограничения пересечения границ не оказали влияния на стабильное осуществление деятельности.

Общество своевременно, без задержек выплачивает заработную плату работникам, своевременно и в полном объеме платит соответствующие суммы социальных взносов в страховые фонды и прочих налогов, а также осуществляет без задержки все платежи, касающиеся финансово–хозяйственной деятельности, включая обслуживание кредитов и прочих обязательств перед всеми кредиторами.

О мерах, применяемых Обществом, для противодействия негативным последствиям глобальной вспышки COVID−19 в части поддержания операционной деятельности

В связи с распространением COVID−19 Обществом разработан план противодействия негативным последствиям пандемии:

- Назначены ответственные лица, координирующие работу по противодействию рискам коронавируса;

- Приняты меры по ограничению рисков распространения вируса в офисе Общества;

- Разработан план взаимодействия с основными подрядчиками Общества, в случае возникновения критической ситуации (при нарастании заболеваний COVID−19);

- Выполнены мероприятия по предотвращению «кибер» рисков (вмешательство в сеть Общества) Общества в условиях пандемии;

- Разработан план деятельности Общества в условиях карантинных мероприятий, а также в случаях временной нетрудоспособности значительной части персонала (ключевого персонала);

- Выполнены действия, обеспечивающие дистанционную работу персонала Общества, при этом сохранены функции контроля и основные обязанности сотрудников.

Непрерывность деятельности

ООО «ВЕСТА» намерено продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства в обозримом будущем, нацелено на получение экономической выгоды и прибыли.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Генеральный директор Т.Т. Шенгелия

28 марта 2022 г.