

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЕРТ – ИНВЕСТ»

620141, г. Екатеринбург, ул. Ольховская, 2
ИНН 6659112878 КПП 667801001
Телефон/факс: (343) 381-75-63

ПОЯСНЕНИЕ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 г.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности фирмы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Верт-Инвест»

Юридический адрес предприятия: 620141, г. Екатеринбург, Ольховская, 2

Дата создания Общества: 02.12.2004г., ОГРН 1046603167379.

Основной вид деятельности Общества: Предоставление в аренду собственного нежилого недвижимого имущества (код ОКВЭД 2014 – 68.20.2).

Среднесписочная численность работающих на 31.12.2022г. - 61 человек.

Сведения об учредителях Общества:

№ п/п	ФИО	Доля в уставном капитале, в рублях	Размер доли, (в %)
1.	Никифоров Анатолий Владимирович	2 500	25,00
2.	Морозов Олег Павлович	2 500	25,00
3.	Вилкин Иван Денисович	2 500	25,00
4.	ООО Рендер	2 500	25,00
	Итого	10 000	100,00

Исполнительный орган Общества – Директор Колесников Андрей Рудольфович.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников (учредителей).

Бенефициарные владельцы:

1. Морозов Олег Павлович – 26,67%
2. Вилкин Иван Денисович – 26,67%
3. Никифоров Анатолий Владимирович – 26,67%

Общество в 2022 г. применяло общий режим налогообложения.

Общество является малым предприятием.

У Общества имеется 2 зарегистрированных обособленных подразделения:

- по адресу: г.Екатеринбург, ул. Марата, 17 (заключен договор аренды помещения для расположения рабочего места главного бухгалтера). Выручка по обособленному подразделению отсутствует.

- по адресу г.Екатеринбург, ул.Халтурина, 69 (по месту регистрации недвижимого имущества, для расположения рабочего места Управляющего). Выручка по обособленному подразделению составляет 0,5% от общей выручки.

Раздел 2. Сведения об учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденные Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ. Никаких отступлений от Правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету, допущено не было.

Общие положения

Ведение бухгалтерского учета в организации осуществляется на договорных началах специализированной сторонней организацией. Бухгалтерский учет в организации в регистрах бухгалтерского учета ведется с использованием бухгалтерской программы 1С: Бухгалтерия, версия 8.3.

Применяемая ставка дисконтирования определяется путем умножения ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату дисконтирования, на коэффициент 1,5.

Принятый общий уровень существенности — 2% от актива баланса.

Учет основных средств

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с отчетности за 2022 год. Обществом выбран альтернативный способ перехода на новый стандарт учета основных средств.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» отражаются посредством единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) – в межотчетный период, в соответствии с требованиями, установленными Стандартом.

Требования стандарта не применяются в отношении объектов основных средств, которые отвечают характеристикам основных средств, но имеют стоимость ниже 100 000 руб. за единицу, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию. Контроль наличия и движения объектов, которые отвечают характеристикам основных средств, но имеют стоимость не более 100 000 рублей, осуществляется посредством применения забалансовых счетов.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей каждая часть признается самостоятельным инвентарным объектом, если ее стоимость составляет более 30% от стоимости объекта в целом и срок полезного использования части отличается от срока полезного использования объекта в целом более чем на 30%.

Затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, существенны, если они превышают 10% от первоначальной стоимости этих основных средств.

По всем группам основных средств (инвестиционная недвижимость, производственные здания, сооружения и передаточные устройства, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь, машины и оборудование, земельные участки) начисление амортизации производится линейным способом. Амортизация основных средств начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского баланса.

В целях определения ликвидационной стоимости объекта основных средств ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств считается существенной, если она превышает 2% от балансовой стоимости всех основных средств на 31 декабря предыдущего года.

Последующая оценка основных средств производится по первоначальной стоимости. Инвестиционная недвижимость после признания оценивается по первоначальной стоимости.

Учет капитальных вложений

Организация применяет ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», начиная с отчетности за 2022 год. Обществом выбран перспективный способ перехода на новый стандарт учета основных средств.

Учет нематериальных активов

Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом.

Срок полезного использования нематериального актива ежегодно проверяется организацией на необходимость его уточнения. В случае существенного изменения продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, срок его полезного использования подлежит уточнению.

Существенным считается изменение срока более чем на 30% от первоначально установленного.

Организация не производит переоценку находящихся на ее балансе нематериальных активов.

Учет запасов

В организации применяется перспективный метод учета запасов. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Оценка запасов осуществляется по договорным ценам на приобретение. Оценка при списании стоимости материально-производственных запасов производится по средней себестоимости с применением метода средневзвешенной оценки.

Себестоимость запасов должна включать все затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов.

Оценка после признания запасов производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

Установить, что товаро-материальные ценности, не признаваемые запасами в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», признаются затратами отчетного периода в полном размере.

Для осуществления контроля за их перемещением, для их учета применяется счет 10.15 «ТМЦ, не признаваемые запасами и основными средствами», используемый как транзитный.

При признании таких ТМЦ расходами, осуществляется их одновременный учет на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» с применением субсчетов: МЦ 02 «Спецодежда в эксплуатации» и МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

При приобретении запасов на условиях отсрочки, рассрочки свыше 12 месяцев в случае, если первоначальная дисконтированная стоимость актива или обязательства может быть определена прямым путём, организация применяет фактическую ставку

дисконтирования. Под фактической ставкой дисконтирования понимается процентная ставка, применение которой приводит подлежащие уплате или получению в будущем денежные суммы к первоначальной дисконтированной стоимости актива или обязательства, определённой прямым путём. При этом определение первоначальной дисконтированной стоимости актива или обязательства прямым путём означает её определение непосредственно на основе условий и обстоятельств заключения соответствующей сделки без применения процедуры дисконтирования.

В случае, если первоначальная дисконтированная стоимость актива не может быть определена прямым путём, организация определяет ставку дисконтирования.

Ставка дисконтирования определяется путем умножения ключевой ставки, установленной Центральным банком РФ на дату дисконтирования, на коэффициент 1,5.

Учет доходов

Доходы подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы от сдачи имущества в аренду считаются доходами, связанными с реализацией, с отражением на счете 90 "Продажи".

Учет расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности. Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99). В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Управленческие и коммерческие расходы Общество включает в общехозяйственные расходы (счет 26). Распределение указанных расходов по объектам калькулирования Общество не производит.

Расходы от сдачи имущества в аренду считаются расходами, связанными с реализацией, с отражением на счете 90 "Продажи".

Учет финансовых вложений

Оценка финансовых вложений при их выбытии (для финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость) производится по первоначальной стоимости каждой единицы стоимости финансовых вложений.

Корректировка оценки по финансовым вложениям, по которым определяется в установленном порядке текущая рыночная стоимость, производится ежегодно на конец года. Общество формирует резерв на обесценение финансовых вложений при наличии такого обесценения.

Учет выданных беспроцентных займов ведется на счете 76.58 «Предоставленные займы». Выданные беспроцентные займы учитываются в составе дебиторской задолженности. Выданные процентные займы учитываются в составе финансовых вложений.

Учет оценочных обязательств

Общество формирует и отражает в отчетности следующие резервы: на оплату предстоящих отпусков, по сомнительным долгам и на ликвидацию последствий аварии по

котельной. Резерв на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из оплаты труда сотрудников в целом по организации,

Также, Общество формирует резерв по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды. Ставка дисконтирования определяется путем умножения ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату дисконтирования, на коэффициент 1,5.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Долгосрочная задолженность в состав краткосрочной не переводится.

Учет налога на прибыль

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе сальдированную (свернутую) сумму вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, а также постоянных разниц, увеличивающих и уменьшающих налог.

Информация по прекращаемой деятельности

Долгосрочные активы к продаже в бухгалтерском учете переносятся на счет 41 «Товары».

Учет по договорам аренды

Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный приказом Минфина от 16.10.2018 № 208н, в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

Организация применяет альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». По каждому договору аренды организация в межрасчетный период одновременно признает право пользования активом и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде оценивается в общем порядке.

Величина первоначальной оценка ППА определяется с учетом п.7 Рекомендаций БМЦ Р-97/2018-КпР.

Если договором не предусмотрен переход права собственности, организация признает равенство права пользования активом и обязательства по аренде на дату перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (п.7 Рекомендаций БМЦ Р-97/2018-КпР.)

Организация применяет основной подход в отношении компонентов арендной платы, т. е. их разделение и признание неарендных компонентов в расходах периода. Например, коммунальных платежей.

Срок полезного использования ППА определяется из срока действия договора аренды.

Если, исходя из условий договора невозможно определить срок его действия, он определяется исходя из субъективного мнения руководителя организации с учетом требования рациональности при ведении бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

Амортизация ППА начисляется линейным методом, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания ППА в бухгалтерском учете. Начисление амортизации ППА прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ППА с бухгалтерского баланса.

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018,

организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение срока аренды.

Раздел 3. Пояснения к бухгалтерскому балансу

Все числовые показатели представлены в тыс.рублей.

***1. Пояснения по строке 1110 «Нематериальные активы»**

В строку «Нематериальные активы» включены НМА, числящиеся на счете 04 за минусом амортизации (счет 05) и расходы по незавершенным вложениям по НМА, числящиеся на счете 08.05.

Расшифровка по первоначальной стоимости, амортизации и остаточной стоимости приведена в Приложении к пояснениям в Таблице 1 «Наличие и движение нематериальных активов».

Организация не переоценивает объекты НМА

***2. Пояснения по строке 1150 «Основные средства»**

В строку «Основные средства» включены:

1). стр.11501 «Основные средства в организации»: остаточная стоимость основных средств, числящихся на счете 01.

Расшифровка по первоначальной стоимости, амортизации и остаточной стоимости приведена в Приложении к пояснениям в Таблице 2 «Наличие и движение основных средств».

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства» с 2022 года.

В соответствии с п.49 ФСБУ 6/2020 был выбран упрощенный ретроспективный способ перехода. В межотчетный период, 31.12.2021, была произведена единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств за счет нераспределенной прибыли на сумму 73 815 тыс.руб.:

а) списаны объекты, которые в соответствии с новым лимитом (100 тыс.руб.) не должны учитываться в составе основных средств

- первоначальная стоимость 3 555 тыс.руб.

- накопленная амортизация 3 155 тыс.руб.

- списано остаточной стоимости за счет нераспределенной прибыли (Дт 84 Кт 01) 400 тыс.руб.

б) пересмотрен срок полезного использования основных средств исходя из предполагаемого срока эксплуатации объекта. В связи с этим, пересчитана амортизация и излишне начисленная сумма в размере 74 215 тыс.руб. списана за счет нераспределенной прибыли (Дт 02 Кт 84).

Переходные положения стандарта учтены в Бухгалтерской отчетности за 2022 год - балансовые остатки на 31.12.2021г. отражены с учетом корректировок.

Строка баланса	Баланс за 2021г. на 31.12.2021	Баланс за 2022г. на 31.12.2021	Разница
11501 «Осн.средства»	3 287 971	3 361 786	73 815
1370 «Нераспред.прибыль»	2 166 937	2 240 752	73 815

В Приложении к пояснениям в Таблице 2 «Наличие и движение основных средств» в строке «за 2021 год» в графе «На конец отчетного периода» - показатели из отчетности за 2021 год без корректировок по ФСБУ 6; в строке «за 2022 год» в графе «На начало отчетного периода» - показатели с учетом корректировок по ФСБУ 6. Разница между 2021 и 2022 годом равна суммам корректировок межотчетного периода.

Стоимость основных средств в результате достройки, реконструкции или частичной ликвидации в 2022 году не изменялась. Существенных затрат на капитальные ремонты ОС, которые подлежат включению в стоимость ОС, в 2022 году не производилось.

Информация о наличии арендованных основных средств

Наименование	На 31.12.2021	Поступило	Выбыло	На 31.12.2022
Транспортные средства	7 956	-	3 356	4 600
Нежилое помещение	3	-	2	1
ИТОГО	7 659	-	3 358	4 601

Раскрытие информации в соответствии с п.45 ФСБУ6/2020 «Основные средства»

- по пункту а), б): информация о балансовой стоимости инвестиционной недвижимости и прочих основных средств по группам представлена в Приложении к пояснениям в Таблице 2 «Наличие и движение основных средств». Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

- по пункту в): на 31.12.2022г. балансовая стоимость не амортизируемых основных средств (земельные участки) составляет 144 491 тыс.руб., амортизируемых – 3 057 746 тыс.руб.

- по пункту г): в 2022 году произошло выбытие основных средств по причине физического износа. Первоначальная стоимость выбывших ОС 193 тыс.руб., накопленная амортизация 177 тыс.руб., результат от выбытия 16 тыс.руб.

- по пункту д), е): результат от переоценки основных средств отсутствует, в связи с тем, что положениями Учетной политики обязательная переоценка не предусмотрена.

- по пункту ж), з): Основных средств, имеющих признаки обесценения в 2022 году не обнаружено.

- по пункту и): Основные средства, пригодные для использования, но не используемые в деятельности организации в 2022 году отсутствуют.

- по пункту к): Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование (аренда) на 31.12.2022 г. составляет 2 726 549 тыс.руб.

- по пункту л): Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, на 31.12.2022 г. отсутствуют.

- по пункту м): Объекты основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

- по пункту н): При признании объекта основных средств определяются следующие элементы амортизации:

1) срок полезного использования - ожидаемый период эксплуатации ОС;

Принятые сроки полезного использования основных средств

Группа основных средств	Принятый срок полезного использования (месяцев)
Производственные здания	181-361
Сооружения и передаточные устройства	61-361
Транспортные средства	37-84
Производств.и хозяйственный инвентарь	25-121
Машины и оборудование	36-181
Инвестиционная недвижимость	181-361

31.12.2021г. сроки полезного использования ОС пересмотрены, исходя из их фактического использования и намерений организации. Изменение срока полезного использования не превысило максимально возможного срока внутри группы, принятых ранее.

2) ликвидационную стоимость - сумма, которую получили бы на текущий момент от выбытия объекта, за вычетом ожидаемых затрат на выбытие. В соответствии с Учетной политикой сумма считается существенной, если она превышает 2% от балансовой стоимости всех основных средств на 31 декабря предыдущего года. В 2022 году, при тестировании, не обнаружено основных средств, по которым необходимо было учесть ликвидационную стоимость (ожидаемая к поступлению сумма не могла быть определена или не являлась существенной).

3) способ начисления амортизации - устанавливается одинаковым для всех ОС, выбран способ линейный.

- по пункту о): суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов ОС, предоставленных организации другими лицами, за 2022 год отсутствуют.

Основные средства, оцениваемые на основе переоцененной стоимости отсутствуют (п.46).

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют (п.47).

2). стр.11502 «Строительство объектов основных средств»: стоимость незавершенных капитальных вложений, которые числятся на счете 08.

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Организация применила перспективный переход на ФСБУ 26/2020.

Расшифровка балансовой стоимости незавершенных капитальных вложений

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период (+)	принято к учету ОС (-)	
Капитальн.вложения, в инвест. недвиж-ть	за 2022г.	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	-	-
Капитальн.вложения, в отличные от инвест. недвиж-ти - всего	за 2022г.	1 285	-	-	1 285
	за 2021г.	12 097	6 222	17 034	1 285

В 2022 году капитальных вложений в основные средства не осуществлялось. Выбытия капитальных вложений не было. Капитальные вложения, имеющие признаки обесценения не обнаружены. Авансов, в связи с осуществлением капитальных вложений, не оплачивалось.

Раскрытие информации в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

1. Учет как арендодатель

Основной вид деятельности ООО «Верт-Инвест» - код ОКВЭД 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом». На праве собственности зарегистрированы несколько Торговых центров и павильонов. В аренду предоставляются обособленные друг от друга торговые места. ООО «Верт-Инвест» в договоре выступает арендодателем. Арендная плата по торговым местам состоит из постоянной арендной платы, по объектам общественного питания из

постоянной и переменной (стоимость фактически потребленных ресурсов по воде и эл.энергии).

Объекты учета аренды классифицируются Организацией (арендодателем) в качестве объектов учета операционной аренды - экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель условиями договора аренды не предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды. В течение срока действия договора аренды признает доходы в виде арендных платежей и начисляет по переданным объектам амортизацию.

2. Учет как арендатор

Информация, подлежащая раскрытию организацией в качестве арендатора, не является существенной - не оказывает влияние на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств. От наличия, отсутствия или способа её отражения в финансовой отчетности не зависят экономические решения пользователей этой отчетности.

*3. Пояснения по строке 1180 «Отложенные налоговые активы»

В отложенные налоговые активы (ОНА) входят временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку условного расхода по налогу на прибыль.

Признание ОНА в 2022 году в размере 69 тыс.руб. связано :

- по статье «Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников организации в 2023 г.» разница в размере 394 тыс.руб.

Сумма ОНА составила 79 тыс. руб.

- по статье «РБП-Страхованием имущества» разница в размере -)54 тыс.руб.

Сумма ОНА составила -)10 тыс. руб.

*4. Пояснения по строке 1210 «Запасы»

Балансовая стоимость и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		балансовая стоимость	поступления и затраты (+)	списано на себестоимость (-)	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2022г.	18	46 296	46 302	12
	за 2021г.	310	54 434	54 726	18
в том числе: Сырье и материалы	за 2022г.	18	45 904	45 910	12
	за 2021г.	310	54 093	54 385	18
Товары для перепродажи	за 2022г.	-	392	392	-
	за 2021г.	-	341	341	-

По состоянию на 31.12.2022г. в организации не создавалось резервов под обесценения стоимости МПЗ, т.к. в составе материально-производственных запасов отсутствуют ценности, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, использование которых в текущих условиях представляется сомнительным, рыночная стоимость которых ниже себестоимости.

В 2022 году Обществом не приобретались запасы на условиях отсрочки, рассрочки свыше 12 месяцев. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, отсутствуют.

Себестоимость запасов включает затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и

состояние запасов. При списании запасов применяется способ по средней себестоимости. По сравнению с предыдущим отчетным периодом способ расчета себестоимости не менялся.

Сумма авансов, уплаченных в связи с приобретением запасов, на 31.12.2022г. составляет 250 тыс.рублей. Данная сумма отражена в составе Дебиторской задолженности.

***5. Пояснения по строке 1230 «Дебиторская задолженность»**

По просроченной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительной задолженности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Согласно учетной политике, выданные беспроцентные займы учитываются на счете 76.58 и включаются в состав дебиторской задолженности. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в соответствии с учетной политикой не производился.

Расшифровка по составу дебиторской задолженности приведена в Приложении к пояснениям в Таблице 3.

***6. Пояснения по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»**

По данной строке в состав денежных эквивалентов включены открытые в кредитных организациях депозиты, которые могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

***7. Пояснения по строке 1360 «Резервный капитал»**

В соответствии с решением учредителей (Протоколом Общего собрания участников от 31.03.2022) резервный капитал в сумме 2 тыс.рублей списан на счет Нераспределенной прибыли.

***8. Пояснения по строке 1370 «Нераспределенная прибыль»**

Нераспределенная прибыль на 31.12.2022 года составила 2 445 559 тыс.руб., на 31.12.2021 – 2 240 752 тыс.руб. Увеличение произошло в результате полученной в отчетном периоде чистой прибыли в сумме 204 804 тыс.руб. и списании резервного капитала в сумме 2 тыс.руб. За 2021 год чистая прибыль составляла 176 787 тыс.руб., так же учтено изменение в связи с корректировкой в межотчетный период (31.12.2021) по ФСБУ 6/2020 в сумме 73 815 тыс.руб.

Дивиденды не распределялись.

***9. Пояснения по строке 1410 «Заемные средства»**

Для строительства здания Торгового центра были получены кредит в банке и займы от физических лиц, ИП и организаций. Все кредиты и займы долгосрочные. Кредит был полностью погашен 29.06.2022г.

Здание ТЦ было введено в эксплуатацию и зарегистрировано как недвижимость в августе 2019 года.

Проценты по кредиту начисляются на последнее число каждого месяца. Вся сумма процентов (1 352 тыс.руб.) отражена в составе прочих расходов.

Расшифровка заемных средств

Наименование	Период	Остаток на начало	Получено	Возвращено	Остаток на конец
Кредит	2022г.	60 000	0	60 000	0
	2021г.	640 000	0	580 000	60 000
Проценты по кредиту	2022г.	127	1 352	1 478	0
	2021г.	1 347	20 005	21 225	127
Займы	2022г.	817 881	56 100	253 016	620 965
	2021г.	576 001	358 100	116 220	817 881

Сроки погашения заемных средств в соответствии с договорами

Наименование	Сумма	Срок погашения
Займы	11 610	31.12.2023
Займы	194 100	31.12.2024
Займы	56 000	31.12.2025
Займы	359 255	31.12.2027

*10. Пояснения по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

В отложенные налоговые обязательства (ОНО) входят временные разницы по статье «Основные средства» и «Нематериальные активы», возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректировку по налогу на прибыль.

Изменение величины отложенных налоговых обязательств

Наименование статьи	На 31.12.2021	Изменение за 2022 год		На 31.12.2022
		Создание (+)	Погашение (-)	
Основные средства	41 012	53	3 229	37 836
Нематериальные активы	11	0	1	10
ИТОГО	41 023	53	100	37 846

*11. Пояснения по строке 1430 «Оценочные обязательства»

В соответствии со ст.10 Закона от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» Обществом сформирован резерв финансовых средств для локализации и ликвидации последствий аварий опасно производственного объекта «Газовая котельная по адресу: г.Екатеринбург, ул.Ольховская,2» в размере 300 тыс.руб. Указанная сумма учитывается на счете 96 «Резервы предстоящих расходов».

*12. Пояснения по строке 1520 «Кредиторская задолженность»

В учете к долгосрочной кредиторской задолженности относится задолженность сроком более 12 месяцев. Остальная задолженность со сроком менее 12 месяцев - относится к краткосрочной. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производился в соответствии с учетной политикой.

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражена за минусом НДС.

Расшифровка по составу кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило в результате хоз.операций	Выбыло в результате погашения	
Всего кредиторская задолженность, в т.ч.	за 2022 г.	273 203	1 926 436	2 024 798	174 841
	за 2021 г.	375 629	1 692 063	1 794 489	273 203
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщик.	за 2022 г.	140 844	0	140 844	0
	за 2021 г.	227 844	0	87 000	140 844
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2022 г.	132 359	1 926 436	1 883 954	174 841
	за 2021 г.	147 785	1 692 063	1 707 489	132 359
<i>в том числе:</i>					
<i>расчеты с поставщиками</i>	за 2022 г.	42 459	393 872	387 425	48 906
	за 2021 г.	28 033	362 792	348 366	42 459
<i>авансы полученные</i>	за 2022 г.	48 776	1 050 555	1 029 137	70 194
	за 2021 г.	53 033	924 038	928 295	48 776
<i>расчеты по налогам и взносам</i>	за 2022 г.	41 124	481 980	467 392	55 712
	за 2021 г.	66 689	402 322	427 887	41 124
<i>прочая</i>	за 2022 г.	0	29	0	29
	за 2021 г.	30	2 911	2 941	0

*13. Пояснения по строке 1540 «Оценочные обязательства»

В соответствии с ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" в бухгалтерском учете сформировано оценочное обязательство, связанное с предстоящей оплатой отпусков работников в 2022 году.

Резерв формируется в целом по организации. На конец календарного года проводится инвентаризация указанного резерва. Неиспользованные на последний день текущего года суммы указанного резерва подлежат отнесению в состав прочих доходов.

Оценочные обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды не создавались по причине отсутствия таких обязательств.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано (+)	Погашено (-)	Списано как избыточная сумма (-)	Остаток на конец периода
резерв в связи с предстоящей оплатой отпусков	6 099	6 493	5 622	477	6 493

Раздел 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Выручка по видам деятельности

Код ОКВЭД	Наименование	Сумма, тыс.руб.		Процент	
		2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
68.20.2	Аренда собственного нежилого недвижимого имущества	875 145	805 452	99,11	98,97
35.30.14	Производство тепловой энергии котельными	7 898	8 373	0,89	1,03
Итого		883 043	813 825	100	100

Себестоимость учитывается на счете 20.01. «Основное производство».

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

В Таблице представлена расшифровка общих расходов (20 и 26 счет) по элементам затрат.

Вид расходов	2022 год	2021 год
Материальные затраты	310 102	273 190
Расходы на оплату труда	58 855	56 590
Отчисления на социальные нужды	10 926	10 630
Амортизация	154 922	151 642
Прочие затраты	94 398	81 852
ИТОГО	629 203	573 904

*14. Пояснения по строке 2340 «Прочие доходы»

Вид доходов	2022 год	2021 год
Пени, начисленные покупателям за нарушение условий договоров	9	0
Доходы, связанные с реализацией имущества	0	194
Доходы, связанные с целевым финансированием из ФСС	39	28
Кредит. задолжен., учитываемая при налогообложении	1	0
Списание оценочных обязательств (остаток резерва на оплату отпусков)	477	407
Страховое возмещение	0	33
Восстановление резерва по сомнительным долгам	975	2 739
Итого по стр.2340	1 501	3 401

*15. Пояснения по строке 2350 «Прочие расходы»

Вид расходов	2022 год	2021 год
Благотворительность	3 800	3 600
Услуги банка	494	218
Расходы непроизводственного характера	356	162
Прочие доходы и расходы	209	305
Резервы по сомнительным долгам	1071	110
Итого по стр.2350	5 930	4 395

Раздел 5. Прочая информация

1. Информация о событиях после отчетной даты

После отчетного периода не произошло существенных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

2. Информация о непрерывности деятельности

ООО «Верт-Инвест» в 2022 году не прекращало свои виды предпринимательской деятельности.

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с концепцией непрерывности деятельности.

Руководство считает, что в сложившихся условиях на фоне продолжающейся специальной военной операции на территории Украины: снижение курса рубля, затруднение с импортом товаров/сырья и материалов, повышение ставок по привлечению заемных средств, вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, учитывая стабильный спрос на услуги ООО «Верт-Инвест» и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, руководство оценивает, что описанные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

3. Информация о сегментах

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является предоставление в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. В отчетном периоде Общество осуществляло другие виды деятельности, которые не являются существенными и не образуют отдельных сегментов. В связи с этим, информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории г. Екатеринбурга. Общество не является участником совместной деятельности.

4. Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 29.04.2008г. № 48н, связанными сторонами признаются физические и юридические лица, способные оказать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказать влияние.

1. Группа «Преобладающие хозяйственные общества»

Связанная сторона: ООО «Рендер» ИНН 6658091463.

Характер отношений: оказывает на ООО «Верт-Инвест» влияние, в силу владения 25% доли в Уставном капитале.

Вид операции	Объем, тыс.руб	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.22г. операциям	Сроки завершения расчетов
Оплата за купленные ранее основные средства	140 844	0	расчеты завершены
Предоставление имущества в аренду	5 400	0	расчеты завершены
Аренда имущества	96	4	31.01.2023
Продажа услуг	856	145	31.01.2023
Получен займ	161 400	102 400	31.12.2024

По всем операциям с ООО «Рендер» форма расчетов безналичная, резерв по сомнительным долгам не создавался, дебиторская задолженность не списывалась, условия операций соответствовали рыночным.

2. Группа «Основной управленческий персонал организации»

Связанная сторона: Колесников Андрей Рудольфович.

Характер отношений: оказывает контролирующее влияние на ООО «Верт-Инвест» в силу того, что Колесников А.Р. является директором организации.

Краткосрочные вознаграждения и налоги: вознаграждение, начисленное директору в 2022 году составило 1 380,1 тыс.рублей. Начисленная на него сумма страховых взносов составила 235,8 тыс.рублей.

3. Группа «Прочие связанные стороны»

• Физические лица

ФИО	Характер отношений
Морозов Олег Павлович	Оказывает влияние на организацию в силу владения 25% доли в Уставном капитале
Вилкин Иван Денисович	Оказывает влияние на организацию в силу владения 25% доли в Уставном капитале
Никифоров Анатолий Владимирович	Контролирует и оказывает влияние на организацию в силу владения 25% доли в Уставном капитале

• Юридические лица

Наименование	Вид операции	Объем, тыс.руб	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.22г. операциям	Сроки завершения расчетов
ООО «Судоконкомплект»	Продажа услуг	2 032	443	31.01.2023
	Перечислен возврат займа	2 600	0	12.12.2023
	Покупка услуг	36 064	3 298	31.01.2023
	Получен займ	56 000	117 700	31.12.2025
ООО «Грин-Лайт»	Получен займ	0	30 000	31.12.2024

Все юридические лица, входящие в группу «Прочие связанные стороны» контролируются и оказывают контролирующее влияние через директора Колесникова Андрей Рудольфовича.

По всем операциям с указанными юридическими лицами форма расчетов безналичная, резерв по сомнительным долгам не создавался, дебиторская задолженность не списывалась, условия операций соответствовали рыночным.

Бенефициарные владельцы Общества

Бенефициарный владелец - это физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно владеет более 25% в уставном капитале.

1. Морозов Олег Павлович (гражданство РФ, дата рождения 31.07.1967, место рождения г.Свердловск) – 26,67%

2. Вилкин Иван Денисович (гражданство РФ, дата рождения 05.05.1968, место рождения г.Березовский Свердловской области) – 26,67%

3. Никифоров Анатолий Владимирович (гражданство РФ, дата рождения 16.11.1964, место рождения г.Шумерля Чувашская АССР) – 26,67%

5. Информация о поручительствах

ООО «Верт-Инвест» является поручителем по договору №54 от 05.12.2019 с АО «СНГБ», возникшим из кредитного договора, заключенного между ООО «Рендер» и АО «СНГБ». Кредитный договор в виде кредитной линии с лимитом выдачи 1 200 000 тыс.руб. По данным ООО «Рендер» на 31.12.2022г. задолженность по кредитному договору, с учетом процентов, составляет 1 202 889 тыс.руб. Указанная сумма обеспечения отражена на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

6. Информация об условных активах и условных обязательствах

По состоянию на 31.12.2022 г. существует неоконченное следующее судебное производство:

Условные обязательства - Иск ООО «Реформ» к ООО «Верт-Инвест» (дело № А60-3424/2021 от 12.07.2021г.). Сумма условных активов не является существенной, раскрытию не подлежит

Руководитель



Колесников А.Р.

Таблица 1 "Наличие и движение нематериальных активов"

в тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменение за период				На конец года		
		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	остаточная стоимость	Поступило (+)	Выбыло (-)		Начислено амортиза- ции (-)	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	остаточная стоимость
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация				
Нематериальные активы - всего	за 2022 г.	7 255	2 316	4 939	975	0	0	7	8 230	2 323	5 907
	за 2021 г.	3 916	1 463	2 453	3 387	48	0	853	7 255	2 316	4 939
в том числе:											
Аудиовизуальные произведения с исключит. правами	за 2022 г.	2 313	2 313	0	0	0	0	0	2 313	2 313	0
	за 2021 г.	2 313	1 463	850	0	0	0	850	2 313	2 313	0
Торговый знак Пекин	за 2022 г.	61	3	58	0	0	0	7	61	10	51
	за 2021 г.	0	0	0	61	0	0	3	61	3	58
Незавершенные капит. вложения в нематер. активы (счет 08.05)	за 2022 г.	4 881	0	4 881	975	0	0	0	5 856	0	5 856
	за 2021 г.	1 603	0	1 603	3 326	48	0	0	4 881	0	4 881

Таблица 2 "Наличие и движение основных средств"

в тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменение за период				На конец года		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	остаточная стоимость	Поступило	Выбыло		Начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	остаточная стоимость
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства - всего	за 2022 г.	4 234 156	872 370	3 361 786	0	193	177	159 534	4 233 964	1 031 727	3 202 237
	за 2021 г.	4 220 600	797 700	3 422 900	17 111	0	0	152 040	4 237 711	949 740	3 287 971
в том числе:											
Производственные здания	за 2022 г.	25 950	10 901	15 049	0	0	0	1 174	25 950	12 075	13 875
	за 2021 г.	25 950	13 930	12 020	0	0	0	631	25 950	14 561	11 389
Сооружения и переда-точные устройства	за 2022 г.	403 115	95 538	307 577	0	0	0	17 887	403 115	113 425	289 690
	за 2021 г.	386 690	116 382	270 308	16 224	0	0	13 582	402 914	129 964	272 950
Транспортные средства	за 2022 г.	13 974	6 977	6 997	0	0	0	1 583	13 974	8 560	5 414
	за 2021 г.	13 974	10 692	3 282	0	0	0	1 616	13 974	12 308	1 666
Производств.и хозяй-ственный инвентарь	за 2022 г.	5 917	4 169	1 748	0	0	0	571	5 917	4 740	1 177
	за 2021 г.	7 663	7 464	199	0	0	0	116	7 663	7 580	83
Машины и оборудование	за 2022 г.	110 208	58 251	51 957		136	136	11 871	110 072	69 986	40 086
	за 2021 г.	111 329	77 707	33 622	887	0	0	8 631	112 216	86 338	25 878
Земельные участки	за 2022 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
	за 2021 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
Инвестиционная недвижимость	за 2022 г.	3 530 502	696 535	2 833 967	0	57	41	126 448	3 530 445	822 942	2 707 503
	за 2021 г.	3 530 502	571 525	2 958 977	0	0	0	127 464	3 530 502	698 989	2 831 513

Таблице 3 «Расшифровка по составу дебиторской задолженности»

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период					На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнит. долгам	Поступило в результате хоз.операций	Создан резерв по сомнител. долгам	Выбыло в результате погашения	Восстановлен/ списан резерв по сомн.долг.	по условиям договора	резерв по сомнит. долгам	задолж. за минусом резерва	
Всего дебиторская задолженность, в т.ч.	за 2022 г.	14 691	6 949	1 098 153	1 071	1 097 763	1 184	15 081	6 836	8 245	
	за 2021 г.	73 550	9 578	1 027 123	0	1 085 982	0	14 691	6 949	7 742	
Долгосрочная деби- торская задолженность	за 2022 г.	3 825	0		0		0	3 825	0	3 825	
	за 2021 г.	55 820	0	7 500	0	59 495	0	3 825	0	3 825	
Краткосрочная деби- торская задолженность - всего	за 2022 г.	10 866	6 949	1 098 153	1 071	1 097 763	1 184	11 256	6 836	4 420	
	за 2021 г.	17 730	9 578	1 019 623	0	1 026 487	72	10 866	6 949	3 917	
в том числе:											
Расчеты с покупателями	за 2022 г.	2 095	260	1 059 651	1 071	1 057 936	5	3 809	1 326	2 483	
	за 2021 г.	4 256	332	976 823	0	978 984	72	2 095	260	1 835	
Расчеты с поставщикам	за 2022 г.	8 448	6 485	21 172	0	22 353	975	7 267	5 510	1 757	
	за 2021 г.	10 173	9 042	29 658	110	31 384	2 667	8 448	6 485	1 963	
Задолженность по налогам и страх. взносам	за 2022 г.	60	0	8 214	0	8 274	0	0	0	0	
	за 2021 г.	2 929	0	7 702	0	10 571	0	60	0	60	
Прочая	за 2022 г.	264	204	9 116	0	9 200	204	180	0	180	
	за 2021 г.	372	204	5 440	0	5 548	0	264	204	59	