

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 2023 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 31.12.2023г. - 57 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 Востряков Алексей Владимирович (с 15.12.2023г.) и Колесников Андрей Рудольфович (до 14.12.2023г.). Решение принято на основании Протокола общего собрания участников №3 от 14.12.2023г.

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 2023 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 0,4% 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 учитывает основные средства в соответствии с ФСБУ 6/2020.

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.

Организация применяет ФСБУ 14/2020 «Нематериальные активы», начиная с отчетности за 2024 год.

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 отчётности следующие резервы: на оплату предстоящих отпусков 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 основных средств и восстановлению окружающей среды.

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.

Обязательство по аренде оценивается в общем порядке.

Величина первоначальной оценки 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».

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате реконструкции	4 532	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации	-	-

Существенных затрат на капитальные ремонты ОС, которые подлежат учету как объекты ОС, в 2023 году не производилось.

Информация о наличии арендованных основных средств

Наименование	На 31.12.2022	Поступило	Выбыло	На 31.12.2023
Транспортные средства	4 600	1 950	-	6 550
Нежилое помещение	1	-	-	1
ИТОГО	4 601	1 950	-	6 551

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 31.12.2023г. отсутствуют.

- по пункту в): на 31.12.2023г. балансовая стоимость не амортизируемых основных средств (земельные участки) составляет 144 491 тыс.руб., амортизируемых – 2 906 315 тыс.руб.

- по пункту г): в 2023 году произошло выбытие основных средств по причине физического износа. Первоначальная стоимость выбывших ОС 174 тыс.руб., накопленная амортизация 158 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 2023 году не обнаружено.

- по пункту и): Основные средства, пригодные для использования, но не используемые в деятельности организации в 2023 году отсутствуют.

- по пункту к): Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование (аренда) на 31.12.2023 г. составляет 2 590 037 тыс.руб.

- по пункту л): Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, на 31.12.2023 г. отсутствуют.

- по пункту м): Объекты основных средств оцениваются 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

31.12.2023г. 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 2023 году, при тестировании, не обнаружено основных средств, по которым необходимо было учесть ликвидационную стоимость, отличную от нулевой (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 2023 год отсутствуют.

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

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 учитывает капитальные вложения в соответствии с 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 2023г.	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-
Капитальн.вложения, в отличные от инвест. недвиж-ти - всего	за 2023г.	1 285	7 356	7 356	1 285
	за 2022г.	1 285	-	-	1 285

В 2023 году выбытия капитальных вложений не было. Капитальные вложения, имеющие признаки обесценения не обнаружены. На 31.12.2023г. 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 электроэнергии).

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 1170 «Финансовые вложения»

В состав финансовых вложений включены предоставленные процентные займы юридическому лицу. Все финансовые вложения отнесены к долгосрочным - срок погашения свыше 3-х лет.

Наличие и движение долгосрочных финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Числится на начало периода	Изменение за период		Числится на конец периода
			Поступило (+)	Выбыло (погашено) (-)	
Предоставленные процентные займы	за 2023 г.	-	266 500	-	266 500
	за 2022 г.	-	-	-	-

Сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. составляет 2 065 тыс.рублей. Данная сумма отражена в составе Дебиторской задолженности. Проценты уплачиваются единовременно, после окончательного возврата суммы займа.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, так как финансовые вложения не имеют признаков обесценения.

*4. 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 2023 году в размере -)448 тыс.руб. связано :

- по статье «Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников организации в 2024 г.» разница в размере -)2 550 тыс.руб.

Сумма ОНА составила -)510 тыс. руб.

- по статье «РВП-Страхованием имущества» разница в размере 312 тыс.руб.

Сумма ОНА составила 62 тыс. руб.

*5. 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 2023г.	12	50 429	50 427	14
	за 2022г.	18	46 296	46 302	12
в том числе: Сырье и материалы	за 2023г.	12	50 083	50 081	14
	за 2022г.	18	45 904	45 910	12
Товары для перепродажи	за 2023г.	-	346	346	-
	за 2022г.	-	392	392	-

По состоянию на 31.12.2023г. 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 2023 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 31.12.2023г. составляет 226 тыс.рублей. Данная сумма отражена в составе Дебиторской задолженности.

***6. 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 и резерва по сомнительным долгам приведена в Приложении к пояснениям в Таблице 3.

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

По данной строке в состав денежных эквивалентов включены открытые в кредитных организациях депозиты, сроком менее 3-х месяцев, которые могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Валютных счетов на 31.12.2023г. не открыто.

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

Нераспределенная прибыль на 31.12.2023 года составила 2 827 346 тыс.руб., на 31.12.2022 – 2 445 559 тыс.руб. Увеличение произошло в результате полученной в отчетном периоде чистой прибыли в сумме 381 787 тыс.руб. За 2022 год чистая прибыль составляла 204 804 тыс.руб.

Дивиденды не распределялись.

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

Для строительства здания Торгового центра в 2017-2019гг 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. Окончательный срок возврата займов от физических лиц, ИП и организаций 31.12.2027г. Здание ТЦ было введено в эксплуатацию и зарегистрировано как недвижимость в августе 2019 года.

В 2022-2023гг. были получены беспроцентные займы, используемые в текущей деятельности организации. Окончательный срок возврата займов 2025-2026гг.

Расшифровка заемных средств

Наименование	Период	Остаток на начало	Получено	Возвращено	Остаток на конец
Кредит	2023г.	0	0	0	0
	2022г.	60 000	0	60 000	0
Проценты по кредиту	2023г.	0	0	0	0
	2022г.	127	1 352	1 478	0
Займы	2023г.	620 965	73 000	145 560	548 405
	2022г.	817 881	56 100	253 016	620 965

Сроки погашения заемных средств в соответствии с договорами

Наименование	Сумма	Срок погашения
Займы	91 700	31.12.2024
Займы	64 450	31.12.2025
Займы	73 000	31.12.2026
Займы	319 255	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 31.12.2022	Изменение за 2023 год		На 31.12.2023
		Создание (+)	Погашение (-)	
Основные средства	37 836	113	7 029	30 920
Нематериальные активы	10	0	1	9
ИТОГО	37 846	113	7 030	90 929

*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».

Оценочные обязательства на демонтаж, утилизацию ОС и восстановление окружающей среды не создавались по причине отсутствия таких обязательств.

*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 2023 г.	174 841	2 374 683	2 339 647	209 877
	за 2022 г.	273 203	1 926 436	2 024 798	174 841
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщик.	за 2023 г.	0	0		0
	за 2022 г.	140 844	0	140 844	0
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023 г.	174 841	2 374 683	2 339 647	209 877
	за 2022 г.	132 359	1 926 436	1 883 954	174 841
<i>в том числе:</i>					
<i>расчеты с поставщиками</i>	за 2023 г.	48 906	433 757	430 920	51 743
	за 2022 г.	42 459	393 872	387 425	48 906
<i>авансы полученные</i>	за 2023 г.	70 194	1 322 674	1 298 697	94 171
	за 2022 г.	48 776	1 050 555	1 029 137	70 194
<i>расчеты по налогам и взносам</i>	за 2023 г.	55 712	618 250	610 001	63 961
	за 2022 г.	41 124	481 980	467 392	55 712
<i>прочая</i>	за 2023 г.	29	2	29	2
	за 2022 г.	0	29	0	29

*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 2024 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	6 493	3 943	5 931	562	3 943

Раздел 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Выручка по видам деятельности

Код ОКВЭД	Наименование	Сумма, тыс.руб.		Процент	
		2023 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.
68.20.2	Аренда собственного нежилого недвижимого имущества	1 101 027	875 145	99,29	99,11
35.30.14	Производство тепловой энергии котельными	7 875	7 898	0,71	0,89
Итого		1 108 902	883 043	100	100

Себестоимость учитывается на счете 20.01. «Основное производство».

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Расшифровка общих расходов (20 и 26 счет) по элементам затрат

Вид расходов	2023 год	2022 год
Материальные затраты	333 700	310 102
Расходы на оплату труда	62 463	58 855
Отчисления на социальные нужды	11 045	10 926
Амортизация	154 140	154 922
Прочие затраты	86 762	94 398
ИТОГО	648 110	629 203

*14. Пояснения по строке 2340 «Прочие доходы»

Вид доходов	2023 год	2022 год
Пени, начисленные покупателям за нарушение условий договоров	109	9
Доходы, связанные с целевым финансированием из ФСС	41	39
Кредит. задолжен., учитываемая при налогообложении	0	1
Списание оценочных обязательств (остаток резерва на оплату отпусков)	562	477
Страховое возмещение	187	0
Восстановление резерва по сомнительным долгам	5 400	975
Итого по стр.2340	6 299	1 501

*15. Пояснения по строке 2350 «Прочие расходы»

Вид расходов	2023 год	2022 год
Благотворительность	4 766	3 800
Услуги банка	177	494
Расходы непроизводственного характера	261	356
Прочие доходы и расходы	144	209
Пени, штрафы начисленные	141	0
Резервы по сомнительным долгам	28	1071
Итого по стр.2350	5 517	5 930

***16. Пояснения по строке 2410 «Налог на прибыль»**

Информация о возникших (погашенных) временных разницах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль

Наименование расхода	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Вычитаемые временные разницы (ВВР)		
Страхование имущества	312	62
Оценочные обязательства	-2 550	-510
Итого ВВР	-2 238	-448
Налогооблагаемые временные разницы (НВР)		
Амортизация ОС и НМА	-35 152	-7 030
Амортизационная премия	565	113
Итого НВР	-34 587	-6 917
ИТОГО временных разниц	-32 349	- 6 469

Информация по взаимосвязи между расходом по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения

Наименование показателя	Сумма	Пояснение (расчет)
Прибыль до налогообложения	476 003	стр.2300 ОФР
Ставка налога на прибыль	20%	
Условный расход по налогу на прибыль	95 201	$476\,003 \cdot 20\%$
Изменение временных разниц (отложенный налог на прибыль)	(-)6 469	стр.2412 ОФР
Изменение постоянных разниц	985	учитываются только в бухг.учете
Текущий налог на прибыль (по декларации)	100 685	$95\,201 - (-)6\,469 - 985$
Налог на прибыль (стр.2410 ОФР)	94 216	$95\,201 - 985$

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 2023 году не прекращало свои виды предпринимательской деятельности.

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с допущением 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.

Принятие решения общего собрания участников о смене директора не вызывает сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Новое руководство обладает профессиональными навыками ведения бизнеса, что не вызывает сомнения в потере доходов Общества.

3. 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 31.12.23г. операциям	Сроки завершения расчетов
Предоставление имущества в аренду	5 400	0	расчеты завершены
Аренда имущества	45	0	расчеты завершены
Продажа услуг	639	131	31.01.2024
Выдан займ	82 200	82 200	31.12.2026
Перечислен возврат займа	102 400	0	расчеты завершены

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»

- до 14.12.2023г.

Связанная сторона: Колесников Андрей Рудольфович.

Характер отношений: оказывает контролирующее влияние на ООО «Верт-Инвест» в силу того, что Колесников А.Р. является директором организации до 14.12.23г..

Краткосрочные вознаграждения и налоги: вознаграждение, начисленное директору в 2023 году составило 1 804,5 тыс.рублей. Начисленная на него сумма страховых взносов составила 306,4 тыс.рублей.

- с 15.12.2023г.

Связанная сторона: Востряков Алексей Владимирович.

Характер отношений: оказывает контролирующее влияние на ООО «Верт-Инвест» в силу того, что Востряков А.В. является директором организации с 15.12.23г..

Краткосрочные вознаграждения и налоги: вознаграждение, начисленное директору в 2023 году составило 359,0 тыс.рублей. Начисленная на него сумма страховых взносов составила 57,6 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 31.12.23г. операциям	Сроки завершения расчетов
ООО «Судокомплект»	Продажа услуг	2 211	434	31.01.2024
	Покупка услуг	40 011	2 832	31.01.2024
	Получен займ	73 000	190 700	31.12.2026
ООО «Грин-Лайт»	Получен займ	0	30 000	31.12.2024
ООО «Верт-Строй»	Покупка услуг	5	5	31.12.2024
ТСЖ Минометчиков 5	Продажа услуг	1 069	163	31.12.2024

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

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%

Операций с бенефициарными владельцами не было.

4. Информация о поручительствах

ООО «Верт-Инвест» является поручителем по следующим договорам с АО «СНГБ», возникшим из кредитных договоров, заключенных между ООО «Рендер» и АО «СНГБ».

Сумма обеспечения отражена на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» в размере задолженности по кредитному договору, с учетом процентов (по данным ООО «Рендер»).

тыс.рублей

Договор поручительства	Лимит выдачи по кредитной линии	Задолженность на 31.12.23 по кредитному договору, с учетом процентов (по данным ООО «Рендер»)
№54 от 05.12.2019	1 200 000	811 795
№55 от 27.02.2023	700 000	415 059
№90 от 12.04.2022	313 605	172 381

5. Информация об условных активах и условных обязательствах

По состоянию на 31.12.2023 г. информация об условных активах и условных обязательствах отсутствует.

Руководитель



Востряков А.В.

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 (+)	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	Начислено амортиза- ции (-)	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	остаточная стоимость
Нематериальные активы - всего	за 2023 г.	8 230	2 323	5 907	0	0	0	0	8 230	2 330	5 900
	за 2022 г.	7 255	2 316	4 939	975	0	0	7	8 230	2 323	5 907
в том числе:											
Аудиовизуальные произведения с исключит. правами	за 2023 г.	2 313	2 313	0	0	0	0	0	2 313	2 313	0
	за 2022 г.	2 313	2 313	0	0	0	0	0	2 313	2 313	0
Торговый знак Пекин	за 2023 г.	61	10	51	0	0	0	7	61	17	44
	за 2022 г.	61	3	58	0	0	0	7	61	10	51
Незавершенные капит.вложения в нематер.активы (счет 08.05)	за 2023 г.	5 856	0	5 856	0	0	0	0	5 856	0	5 856
	за 2022 г.	4 881	0	4 881	975	0	0	0	5 856	0	5 856

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 2023 г.	4 233 964	1 031 727	3 202 237	7 356	174	158	158 770	4 241 146	1 190 340	3 050 806
	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
в том числе:											
Производственные здания	за 2023 г.	25 950	12 075	13 875	0	0	0	1 174	25 950	13 249	12 701
	за 2022 г.	25 950	10 901	15 049	0	0	0	1 174	25 950	12 075	13 875
Сооружения и передаточные устройства	за 2023 г.	403 115	113 425	289 690	4 532	0	0	18 165	407 647	131 590	276 057
	за 2022 г.	403 115	95 538	307 577	0	0	0	17 887	403 115	113 425	289 690
Транспортные средства	за 2023 г.	13 974	8 560	5 414	0	0	0	1 582	13 974	10 142	3 832
	за 2022 г.	13 974	6 977	6 997	0	0	0	1 583	13 974	8 560	5 414
Производств.и хозяйственный инвентарь	за 2023 г.	5 917	4 740	1 177	105	174	158	391	5 848	4 973	875
	за 2022 г.	5 917	4 169	1 748	0	0	0	571	5 917	4 740	1 177
Машины и оборудование	за 2023 г.	110 072	69 986	40 086	2 719	0	0	11 753	112 791	81 739	31 052
	за 2022 г.	110 208	58 251	51 957	0	136	136	11 871	110 072	69 986	40 086
Земельные участки	за 2023 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
	за 2022 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
Инвестиционная недвижимость	за 2023 г.	3 530 445	822 942	2 707 503	0	0	0	125 705	3 530 445	948 647	2 581 798
	за 2022 г.	3 530 502	696 535	2 833 967	0	57	41	126 448	3 530 445	822 942	2 707 503

Таблице 3 «Расшифровка по составу дебиторской задолженности»

в тыс.руб.

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 2023 г.	15 081	6 836	1 463 096	28	1 382 292	5 765	95 885	1 099	94 786	
	за 2022 г.	14 691	6 949	1 098 153	1 071	1 097 763	1 184	15 081	6 836	8 245	
Долгосрочная деби- торская задолженность	за 2023 г.	3 825	0	82 200	0	100	0	85 925	0	85 925	
	за 2022 г.	3 825	0		0		0	3 825	0	3 825	
Краткосрочная деби- торская задолженность - всего	за 2023 г.	11 256	6 836	1 380 896	28	1 382 192	5 765	9 960	1 099	8 861	
	за 2022 г.	10 866	6 949	1 098 153	1 071	1 097 763	1 184	11 256	6 836	4 420	
в том числе:											
Расчеты с покупателями	за 2023 г.	3 809	1 326	1 330 683	28	1 330 806	255	3 686	1 099	2 587	
	за 2022 г.	2 095	260	1 059 651	1 071	1 057 936	5	3 809	1 326	2 483	
Расчеты с поставщикам	за 2023 г.	7 267	5 510	35 461	0	39 077	5 510	3 651	0	3 651	
	за 2022 г.	8 448	6 485	21 172	0	22 353	975	7 267	5 510	1 757	
Задолженность по налогам и страх. взносам	за 2023 г.	0	0	0	0		0	0	0	0	
	за 2022 г.	60	0	8 214	0	8 274	0	0	0	0	
Прочая	за 2023 г.	180	0	14 752	0	12 309	0	2 623	0	2 623	
	за 2022 г.	264	204	9 116	0	9 200	204	180	0	180	