

**Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «ВЕСТА»
за 2023 год**

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

В течение 2023 года и по состоянию на 31.12.2023 год руководство Обществом было возложено на Кузнецову Викторию Валериевну, назначенной на должность генерального директора с 20 мая 2022 г. на основании Протокола № 44 Внеочередного собрания участников ООО "ВЕСТА" от 19.05.2022 г.

В январе 2024 года произошли изменения в составе руководства Общества:

на основании Протокола № 56 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ВЕСТА» 25 января 2024 года прекращены полномочия Кузнецовой Виктории Валериевны в должности генерального директора. Генеральным директором ООО «ВЕСТА» с 26 января 2024 г. назначен Казаков Михаил Михайлович (Лист записи ЕГРЮЛ от 31.01.2024, ГРН 2247701061903).

Лицом, ответственным за составление и представление бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31.12.2023 является Генеральный директор Казаков Михаил Михайлович.

Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 000,00 рублей.

Уставный капитал ООО «ВЕСТА» полностью оплачен денежными средствами.

В течение 2023 года изменений в составе участников и долей уставного капитала ООО "ВЕСТА" не было.

По состоянию на 31.12.2023 г. состав участников Общества (физические и юридические лица):

ФИО	Сумма, руб.	% участия в УК
Евтушенкова Вера Александровна	950 000 000,00	95 %
ООО Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453)	50 000 000,00	5 %
ИТОГО	1 000 000 000,00	100 %

Основными видами деятельности Общества в соответствии с Уставом являются:

- деятельность в области архитектуры, связанная со зданиями и сооружениями (ОКВЭД-2 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

Наименование банка: ПАО "Совкомбанк" Филиал "Корпоративный" г. Москва
Рас/счет 40702810512010566227
Кор/счет 30101810445250000360
БИК 044525360

3. Органы управления Обществом

Органами Управления Обществом являются:

- Общее собрание участников;
- Единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора Казакова Михаила Михайловича, назначенного на должность генерального директора с 26.01.2024 г. на основании Протокола № 56 Внеочередного собрания участников ООО "ВЕСТА" от 25.01.2024 г., срок полномочий 3 (три) года (в т.ч по состоянию на дату формирования бухгалтерской отчетности).

В периоде с января по декабрь 2023 г., а также до 25 января 2024 г. включительно руководство Обществом осуществляла генеральный директор Кузнецова Виктория Валериевна.

4. Информация о численности персонала

По состоянию на 31 декабря 2023 г. численность работников Общества составляет 11 человек, в том числе два внешних совместителя.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. численность работников составляла – 11 человек, в т.ч. 1 внешний совместитель.

5. Сведения об отчетности

По состоянию на 31.12.2023 года в бухгалтерскую отчетность ООО «ВЕСТА» за прошлые периоды корректировки не вносились.

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 2023 по 31 декабря 2023 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 изменение 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.

В учетную политику на 2022 год были внесены изменения в связи с применением с января 2022 года ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 6/2020 «Основные средства». В течение 2023 года 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.

Ставку дисконтирования для расчета приведенной стоимости арендных обязательств рассчитывать на основе ставки индексации арендной платы по договорам аренды недвижимым имуществом с ключевыми арендаторами Общества с учетом поправочных коэффициентов.

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.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Амортизация актива в форме права пользования исчислять линейным способом ежемесячно, с отражением по счету 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Проценты по арендным платежам отразить по счету 76.07.5 «Проценты по аренде» с признанием в бухгалтерском учете суммы процентов в составе прочих расходов ежеквартально.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов и учитываются на счете 91.02 «Прочие расходы» (статья затрат «Проценты по дисконту. 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.

2. В связи с изменением законодательства и вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» 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 0%,
- 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.

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".

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

На 31 декабря 2023 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, за исключением остатка денежных средств по валютному счету.

На 31 декабря 2022 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 принимаются в соответствии ФСБУ 6/2020 «Основные средства» если его стоимость больше 100 тыс. руб., 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 соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 ООО «ВЕСТА» здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3 учитывает в составе группы ОС «Инвестиционная недвижимость».

Для признания объекта в составе группы ОС «Инвестиционная недвижимость» выполнены следующие условия:

- наличие высокой вероятности поступлений от использования объекта недвижимости по соответствующему назначению;
- возможность надежного определения первоначальной стоимости объекта.

Вышеуказанный объект недвижимости оценивается по первоначальной стоимости за вычетом амортизации и убытков от обесценения.

В 2023 году произошли изменения в составе основных средств Общества, а именно:

На основании Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.12.2023 г. ООО «ВЕСТА» стало правообладателем нежилого помещения, находящегося по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, улица Зубовская, дом 5/36, помещение 3/1, общей площадью 285,1 (Двести восемьдесят пять целых одна десятая) кв.м., подвал № 0, Этаж № 1, кадастровый номер: 77:01:0005003:3814. Нежилое помещение принято к учету в составе основных средств, первоначальная стоимость при принятии 150 798 тыс.руб., предполагаемый срок полезного использования – 361 мес., способ начисления амортизации – линейный.

Данное нежилое помещение Общество планирует использовать в целях извлечения дохода от сдачи в аренду.

Кроме того, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3), признаваемого в учете в составе ППА, Общество произвело корректировку стоимости ППА: первоначальная оценка ППА уменьшена на сумму 2 572 тыс.руб. в связи с уменьшением арендных платежей за пользование земельным участком.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

В соответствии с вышеизложенным, в бухгалтерском балансе ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2023 г. отражены основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса), в том числе:

тыс. руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2022 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Корректировка	Начислена амортизация за 2023	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2023
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	-	(16 463)	(128 964)	377 290
Нежилое помещение (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36, пом. 3/1)	-	150 798	-	-	-	-	150 798
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	3 022	-	-	-	(246)	(2 978)	44
Право пользование активом (ЗУ)	25 642	-	-	(2 572)	(517)	(1 115)	21 955
Итого	534 918	150 798	-	(2 572)	(17 226)	(133 057)	550 087

По состоянию на 31.12.2022 г. по строке 1150 бухгалтерского баланса отражены основные средства и права пользование активом (ППА) – земельным участком (кадастровый номер 77:01:0003023:2709), с учетом корректировок в межотчетный период, в том числе:

тыс.руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2021 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Начислена амортизация за 2022 г	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2022 г
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	(16 464)	(112 501)	393 753
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	2 887	182	(47)	(154)	(2 732)	290
Право пользование активом (ЗУ)	25 642	-	-	(598)	(598)	25 044
Итого	534 783	182	(47)	(17 216)	(115 831)	419 087

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 использовались для осуществления продаж и проведения рекламно-информационного сопровождения продаж в рамках оказания услуг по договору, заключенному с ООО «Бакунинская». Срок договора соответствует сроку начисления амортизации по данным НМА.

Начисление амортизации производится в соответствии со сроками, установленными при принятии НМА к учету.

В течение 2023 года Общество осуществляет расходы, связанные с формированием стоимости НМА, а именно созданием Web-сайт с адаптацией под мобильную версию «ВЕСТА». Данные расходы отражены в бухгалтерском балансе Общества в составе строки по строке 1110 «Нематериальные активы» в размере 600 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. в бухгалтерском балансе Общество НМА отражены по остаточной стоимости в размере 624 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. в бухгалтерском балансе Общество НМА отражены по остаточной стоимости в размере 31 тыс. руб.

4. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2022 года в бухгалтерском учете ООО «ВЕСТА» отражены долгосрочные финансовые вложения в размере 552 449 тыс. руб., а именно:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 352 067 тыс. руб., в том числе:

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» Протокол решения №12 Общего собрания участников от 20.10.2017 об увеличении УК ООО «ВЕСТА-Спорт»
ООО «ВЕСТА-Капитал»	100	10 000	Решение единственного участника № 1 от 06.06.2017 г. о создании ООО «ВЕСТА-Капитал»

тыс. руб.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

ООО «УК НОВА»	25	2,5	Договор об учреждении № 01 от 19.02.2021 г.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	100	10	Решение о создании № 1 от 17.06.2021
Итого		352 067	

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям в размере 200 382 тыс. руб., в том числе:

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2022 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дог. Займа № В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017	188 108	57 577	6,75	До 31.12.2024
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог. займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021	11 866	835	8	До 31.12.2024
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог. займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	5 000	3 334	10.5	До 31.12.2024
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог. займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	15 000	10 140	10.5	До 31.12.2024
Резерв под обесценение ООО «Охотничьи Угодья»	X	(20 000)	(13 474)	X	X
ООО «ЮСТИК»	Дог. займа № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019	23 537	7 893	11.6	До 31.12.2023
Резерв под обесценение ООО «ЮСТИК»	X	(23 537)	(7 893)	X	X
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Соглашение №1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017 к дог. займа	408	272	11,5	До 31.12.2024
Итого		200 382	58 684		

В бухгалтерском балансе Общества долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе внеоборотных активов в общей сумме 552 449 тыс. руб.

В течение 2023 года в составе финансовых вложений произошли следующие изменения:

- частично погашено ООО «ВЕСТА-Капитал» (заемщик) обязательство по выданному процентному займу. В связи со сроком возврата заемных денежных средств - 31 декабря 2024 г. (Дополнительное соглашение № 3 от 30.12.2022 г.) задолженность по основному долгу по

договору займа отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в составе краткосрочных финансовых вложений по строке 1240;

- предоставлены в пользование денежные средства по долгосрочному процентному договору займа № В-ВРЭ-05/2023 от 14.03.2023, заключенному Обществом с ООО «Веста Реал Эстейт». Лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 16 000 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 30.03.2025 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 13 075 тыс.руб.;

- задолженность по договору процентного займа № В-ЮС-2019/1 от 15.05.2019 г., заключенному Обществом с ООО «ЮСТИК», учтена в составе безнадежных долгов текущего периода и списана в учете Общества за счет ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений в связи с ликвидацией должника (Лист записи ЕГРЮЛ от 06.07.2023 г.);

- предоставлены в пользование денежные средства в рамках долгосрочного договора займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021, заключенному в июле 2021 года между Обществом и ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский». В связи с тем, что срок возврата денежных средств в рамках данного договора займа – 31.12.2024 г., задолженность по основному долгу отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в составе краткосрочных финансовых вложений по строке 1240;

- предоставлены в пользование денежные средства по долгосрочному процентному договору займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023 г., заключенному Обществом с ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский». Лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 91 000 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 31.12.2026 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 89 400 тыс.руб.;

- предоставлены в пользование денежные средства по процентным договорам займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023 г. и № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023, заключенным Обществом с АО «Вардекс Инвест». Основные параметры договоров займа:

- дог.займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023 г.: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 135 400 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 31.12.2024 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 135 400 тыс.руб.;

- дог.займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023 г.: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 15 000 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 31.12.2024 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 7 770 тыс.руб.

Задолженность по основному долгу по обоим договорам займа отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в составе краткосрочных финансовых вложений по строке 1240.

- предоставлены в пользование денежные средства по процентным договорам займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023 г. и № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023 г., заключенным Обществом с ЗАО «НПКО Энергосвязь». Основные параметры договоров займа:

- дог.займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023 г.: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 156 000 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 31.03.2027 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 122 750 тыс.руб. и учтена в бухгалтерском балансе в составе строки «Финансовые вложения (долгосрочные)» (1170);

- дог.займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023 г.: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 13 000 тыс.руб., процентная ставка 10 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов – 30.06.2024 г. По состоянию на 31.12.2023 г. предоставлена сумма денежных средств в рамках договора займа в размере 11 410 тыс.руб. и учтена в бухгалтерском балансе по строке «Финансовые вложения (краткосрочные)» (1240).

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

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

По результатам проведенной инвентаризации финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 г., Обществом было проанализировано финансовое состояние Заемщиков, а именно ООО «Охотничьи Угодья» и ЗАО «НПКО Энергосвязь» (только в отношении соглашения № 1-ЭС об уступке требования от 03.07.2017г.) и, в результате, скорректирован (увеличен) резерв под обесценение финансовых вложений и резерв сомнительной задолженности на сумму процентов, начисленных по договорам займа за период 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023 г. Таким образом, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 г. сформирован в бухгалтерском учете Общества на сумму выданных займов в размере 20 408 тыс. руб. Резерв сомнительных долгов на сумму начисленных по состоянию на 31.12.2023 г. процентов по договорам займа сформирован в размере 15 892 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 год сумма финансовых вложений (долгосрочных займов) по строке 11702 сформирована за вычетом суммы резерва под обесценение финансовых вложений.

В течение 2023 года произошли изменения в структуре доли владения ООО «ВЕСТА» в уставных капиталах дочерних компаний, а именно:

- в феврале 2023 г. на основании Протокол № 49/23 Общего собрания учредителей от 02.02.2023 г. ООО «ВЕСТА» стала участником ООО «Веста Реал Эстейт» (ИНН 9701239562), доля участия 25 % от УК (ОГРН 1237700103222, Лист записи ЕГРЮЛ от 08.02.2023 г.). Доля в уставном капитале оплачена денежными средствами;

- в феврале 2023 г. ООО «ВЕСТА» на основании договора купли-продажи акций от 21.02.2023 г. приобрела акции обыкновенные ((вып.1) рег.номер выпуска:1-01-03008-G), в количестве 10 000 шт. компании АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910). Стоимость приобретения акций 10 тыс.руб. Приобретение акций полностью оплачено денежными средствами;

- в марте 2023 г. ООО «ВЕСТА» на основании договора купли-продажи акций от 06.03.2023 г. приобрела акции обыкновенные именные бездокументарные (рег.номер выпуска:1-01-29559-Н), в количестве 50 шт. компании ЗАО «НПКО Энергосвязь» (ИНН 7704119502). Стоимость приобретения акций 10 тыс.руб. Приобретение акций полностью оплачено денежными средствами;

- в октябре 2023 г. зарегистрирован дополнительный вклад денежными средствами ООО «ВЕСТА» в сумме 98 тыс.руб. в уставный капитал ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (лист записи ЕГРЮЛ от 24.10.2023 г. за № 1217700308540). Дополнительный вклад в уставный капитал произведен на основании Решения об увеличении УК ООО "Специализированный Застройщик Обыденский" № 09 от 14.09.2023 г. Доля владения ООО «ВЕСТА» в УК ООО «Специализированный застройщик «Обыденский» уменьшена до 0,01 %. Дополнительный вклад оплачен денежными средствами 06.10.2023 г.

Таким образом, в бухгалтерском балансе Общества в составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 г. числятся следующие активы:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 279 187 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Наименование дочерней компании	Доля участия в УК, %	Стоимость доли	Резерв под обесценение финансовых вложений	Способ приобретения
ООО «Бакунинская»	100	279 054	-	Договор купли-продажи доли № б/н от 14.12.2015 г.
ООО «ВЕСТА-Спорт»	100	63 000	(63 000)	Решение единственного участника № 1 от 12.04.2016 г. о создании ООО «ВЕСТА-Спорт»;

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

				Протокол решения №12 Общего собрания участников от 20.10.2017 об увеличении доли в УК ООО «ВЕСТА-Спорт»
ООО «ВЕСТА Капитал»	100	10 000	(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 «Специализированный Застройщик «Обыденский»	0,01	108	-	Решение о создании № 1 от 17.06.2021 Решение №09 от 14.09.2023 об увеличении доли в УК ООО «СЗ «Обыденский» на 98 тыс .руб.
ООО «Веста Реал Эстейт»	25	2,5	-	Протокол № 49/23 Общего собрания учредителей от 02.02.2023г. о приобретении доли в УК ООО «Веста Реал Эстейт»
АО «Вардекс Инвест»	100	10	-	Договор купли-продажи акций от 21.02.2023 г
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	100	10	-	Договор купли-продажи акций от 06.03.2023
Итого		352 187	(73 000)	

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям, в размере 225 225 тыс.руб., в том числе:

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2023 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2023 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № В- О-2023/01 от 10.05.2023	89 400	2 696	9	До 31.12.2026
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог.займа № В- Э-2023/02 от 10.05.2023	122 750	6 037	9	До 31.03.2027
ООО «Веста Реал Эстейт»	Дог.займа В- ВРЭ-05/2023 от 14.03.2023	13 075	322	9	До 30.03.2025
Итого		225 225	9 055		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 г. долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе внеоборотных активов в общей сумме 504 412 тыс.руб.

В составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 г. отражены суммы выданных долгосрочных займов, переведенных в состав краткосрочных в связи со сроком предполагаемого погашения в течение 2024 г., а именно:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2023 г.	Суммы начисленных процентов на 31.12.2023 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дог. Займа № В-ВК-1-17-08 - 14 от 14.08.2017	172 910	65 931	6,75	До 31.12.2024
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог. займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021	13 101	1 846	8	До 31.12.2024
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог. займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016	5 000	3 858	10,5	До 31.12.2024
ООО «Охотничьи Угодья»	Дог. займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016	15 000	11 715	10,5	До 31.12.2024
Резерв под обесценение ООО «Охотничьи Угодья»	X	(20 000)	(15 573)	X	X
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Соглашение №1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017 к дог. займа	408	319	11,5	До 31.12.2024
Резерв под обесценение ЗАО «НПКО Энергосвязь»	X	(408)	(319)	X	X
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог. займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023	11 410	772	10	До 30.06.2024
АО «Вардекс Инвест»	Дог. займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023	135 400	9 626	9	До 31.12.2024
АО «Вардекс Инвест»	Дог. займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023	7 770	176	9	До 31.12.2024
Итого		340 591	78 351		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 г. краткосрочные финансовые вложения отражены по строке 12401 «Предоставленные займы» в составе строки 1240 «Финансовые вложения» в сумме 340 591 тыс.руб.

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2022 г. краткосрочные финансовые вложения отсутствуют.

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 31.12.2023 по строке 12101 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены

материалы в сумме 124 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 по строке 12101 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены

материалы в сумме 89 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 31.12.2022 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 2022 года данные суммы расходов будущих периодов отражены:

- в разделе «Внеоборотные активы» по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 202 тыс.руб.;

- в разделе «Оборотные активы» в составе «Прочих оборотных активов» по строке 12601 «Расходы будущих периодов» в сумме 449 тыс.руб.

В течение 2023 года структура расходов будущих периодов Общества, а также порядок принятия к учету и порядок списания, не поменялись.

По состоянию на 31.12.2023 г. в бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены соответственно:

- в разделе «Внеоборотные активы» по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в сумме 283 тыс.руб.;

- в разделе «Оборотные активы» в составе «Прочих оборотных активов» по строке 12601 «Расходы будущих периодов» в сумме 203 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.

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. отражена в бухгалтерском балансе Общества в сумме 276 143 тыс. руб. (строка 1230 бухгалтерского баланса):

тыс.руб.	
Наименование дебиторской задолженности	Сумма
Задолженность по начисленным процентам по депозитному вкладу и по выданным займам, со сроком погашения менее 12 мес.	78 355
Задолженность по начисленным процентам по выданным займам, со сроком погашения более 12 мес.	9 055
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, в том числе	3 518
- ПАО «МОЭК» (Дог. № 01.020304 ТЭ от 03.08.2016)	393
- АО «Мосэнергосбыт» (Дог. № 60940062 от 01.07.2016)	401
- ООО «Репаблица» (Счет 7615 от 04.12.2023)	245
- ООО ЮФ "ЗАРИЦКИЙ И ПАРТНЕРЫ" (Дог. № Д49/23 от 02.05.2023)	1758
- АО "СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Дог. № 11-054/23 от 21.11.202 г.)	443
- прочие	280
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	55
Задолженность покупателей по аренде и прочим услугам, в том числе	96 980
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	2 882
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (Дог. № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023; Дог.аренды № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021)	90 360
- ЗАО НПКО Энергосвязь (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017 г.)	3 499
- Прочие	239
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	88 181
- ЗАО НПКО «Энергосвязь» (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017)	34 986
- ООО "Специализированный Застройщик "ОБЫДЕНСКИЙ" (Соглашение об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022)	52 750
- Прочие	445
Итого:	276 143

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2023 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 31.12.2023 г.	Сумма созданного резерва на 31.12.2023	%% создания резерва
ПАО «МТС»	Лицевой счет абонента: 2777 18870001 от 18.01.2018	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	1	1	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	15 573	15 573	100 % от суммы задолженности
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Соглашение №1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017 к дог. займа	Счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части процентов, начисленных к получению по договорам займа	319	319	100 % от суммы задолженности
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Дог. ДКА-ВТ-ВТС-09/16 от 08.09.2016	Счет 62 «Расчеты покупателями и заказчиками»	281	281	100 % от суммы задолженности
Физические лица	Договоры оказания услуг	Счет 76 «Прочие расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	60 340	60 340	100 % от суммы задолженности

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

ООО "ДЖИ КЕЙ КАЗА"	Дог. № 01- 02/2021 от 01.02.2021	Счет 62 «Расчеты покупателями и заказчиками»	344	344	100 % от суммы задолжен ности
ИП Космодамиански й Георгий Борисович	Дог. № 01- 02/2021 от 01.02.2021	Счет 62 «Расчеты покупателями и заказчиками»	281	281	100 % от суммы задолжен ности
ИП Горлова Яна Сергеевна	Договор № 323-20 от 19.08.2020	Счет 60 «Расчеты с поставщиками»	36	36	100 % от суммы задолжен ности
Итого:			77 577	77 577	

Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. отражена в бухгалтерском балансе Общества в сумме 160 238 тыс.руб. (строка 1230 бухгалтерского баланса):

		тыс. руб.
Наименование дебиторской задолженности		Сумма
Задолженность по начисленным процентам по депозитному вкладу, со сроком погашения менее 12 мес.		1
Задолженность по начисленным процентам по выданным займам, со сроком погашения более 12 мес.		58 683
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам, в том числе		1 434
- ПАО «МОЭК» (Дог. № 01.020304 ТЭ от 03.08.2016)		408
- ООО "ТК Элеватор" (Счет № 16339 от 27.12.2022)		243
- ИП Иванников Вячеслав Петрович (Дог. № 27-12/СМ/22 от 27.12.2022)		190
- АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Дог. № 11-054/22 от 29.11.2022 г.)		463
- прочие		130
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам		27
Задолженность покупателей по аренде, по прочей дебиторской задолженности, в том числе		7 771
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)		3 043
- ООО «ВЕСТА Капитал» (Дог. № ВТ-ВК-01 от 16.06.2017; Дог. № ДКА-ВТ-ВК-06/17 от 16.06.2017)		393
- ЗАО НПКО Энергосвязь (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017 г.)		3 499
- Прочие		836
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:		92 322
- ЗАО НПКО «Энергосвязь» (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017)		34 986
- ООО "Специализированный Застройщик "ОБЫДЕНСКИЙ" (Соглашение об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022)		52 750
- ООО «Х1» (Стоимость доли владения в УК ООО «Х1» при выходе из состава участников)		4 250
- Прочие		336
Итого:		160 238

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 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 31.12.2022 г.	Сумма созданного резерва на 31.12.2022	% создания резерва
ПАО «МТС»	Лицевой счет абонента: 277 718870001 от 18.01.2018	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	3	3	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	13 474	13 474	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	7 893	7 893	100 % от суммы задолженности
Физические лица	Договоры оказания услуг	Счет 76 «Прочие расчеты с прочими покупателями и заказчиками»	60 340	60 340	100 % от суммы задолженности
ООО "ДЖИ КЕЙ КАЗА"	Дог. № 01-02/2021 от 01.02.2021	Счет 62 «Расчеты покупателями и заказчиками»	344	344	100 % от суммы задолженности

ИП Космодамианский Георгий Борисович	Дог. № 01-02/2021 от 01.02.2021	Счет 62 «Расчеты покупателями и заказчиками»	281	281	100 % от суммы задолженности
ИП Горлова Яна Сергеевна	Договор № 323-20 от 19.08.2020	Счет 60 «Расчеты с поставщиками»	36	36	100 % от суммы задолженности
Итого:			82 771	82 771	

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2023 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 6 998 тыс. руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 496 тыс. руб.
 - К денежным эквивалентам относится депозитный вклад, размещенный на депозитном счете в банке на срок до 3 мес., в сумме 6 500 тыс. руб.
 - остаток денежных средств по валютным счетам Общества:
- 15,37 долл.США, что в эквиваленте по курсу ЦБ РФ составляет 2 тыс. руб.
- Заблокированных банковских счетов Общество не имеет.

По состоянию на 31.12.2022 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 2 412 тыс. руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 109 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 2 300 тыс. руб.
 - остаток денежных средств по валютным счетам 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 2022 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс.руб.

Размер уставного капитала Общества в течение 2023 года не изменялся.

По состоянию на 31 декабря 2023 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс. руб.

11. Распределение прибыли

По состоянию на 31.12.2023 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 77 778 тыс.руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (52 744 тыс.руб.)

- нераспределенная прибыль прошлых лет 110 664 тыс.руб.
- нераспределенная прибыль 2023 года 19 858 тыс. руб.

Распределение прибыли в 2023 году не производилось.

По состоянию на 31.12.2022 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 57 920 тыс.руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (20 159 тыс.руб.)
- нераспределенная прибыль прошлых лет 110 663 тыс.руб.
- непокрытый убыток текущего 2022 года (32 584) тыс.руб.

Распределение прибыли в 2022 году не производилось.

12. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

В декабре 2022 г. ООО «ВЕСТА» заключила с ПАО «Совкомбанк» кредитный договор № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии в размере 80 млн.руб. Данный кредит был предоставлен на следующие цели:

- рефинансирование ссудной задолженности по кредитному договору № 6101 от 24.12.2018 г. с ПАО «Сбербанк»;
- выдачу займов третьим лицам.

Кредитная линия в рамках данного договора была предоставлена ПАО «Совкомбанк» на следующих условиях:

- процентная ставка за пользование кредитными денежными средствами устанавливается в период с 20.12.2022 г. по 18.04.2023 г. 11 (Одиннадцать) % годовых, начиная с 19.04.2023 г. процентная ставка устанавливается как ключевая ставка Банка России (в процентах), увеличенная на 3,5 процентных пункта.

- выдача траншей в рамках кредитной линии возможно в любое время в срок до 19 июня 2024 г.;

- с 19 июня 2024 г. предусмотрен график погашения основного долга по кредитному договору;

- уплата процентов производится ежемесячно;

- срок погашения кредитных обязательств в рамках договора № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г. с ПАО «Совкомбанк» - 19 декабря 2025 г.

Неиспользованный лимит кредитной линии – 53 948 тыс. руб.

В соответствии с условиями заключенного с ПАО «Совкомбанк» кредитного договора, ООО «ВЕСТА» в декабре 2022 года Общество осуществило погашение оставшейся суммы кредитных обязательств по договору № 6101 от 24.12.2018 г. с ПАО «СБЕРБАНК» в размере 26 052 тыс.руб. и суммы процентов на дату погашения.

По состоянию на 31.12.2022 год в составе долгосрочных обязательств по строке 14101 «Долгосрочные кредиты» Бухгалтерского баланса Общество отразило сумму в размере 26 052 тыс.руб., привлеченную по кредитному договору № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г. ПАО «Совкомбанк», срок погашения начинается с 19.06.2024 г.

Проценты, начисленные за пользование кредитными средствами, полностью отражаются в текущих расходах. Уплата процентов в рамках кредитного договора с ПАО «СОВКОМБАНК» производится ежемесячно.

Сумма непогашенных на 31.12.2022 г. процентов, начисленных к уплате по кредиту, отражена в бухгалтерском балансе в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке 15101 «Проценты по долгосрочным кредитам» в сумме 24 тыс. руб.

В мае 2023 года ООО «ВЕСТА» погасила долговые обязательства по кредитному договору № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г., заключенному с ПАО «Совкомбанк», в полном объеме с учетом начисленных процентов.

Кредитные обязательства Общество погасило за счет денежных средств, полученных в рамках нового договора займа, от участника Общества – Евтушенковой В.А.

В течение 2023 года Общество заключило несколько процентных договоров займа с бенефициаром со следующими условиями:

тыс.руб.						
Займодавец	Номер и дата договора займа	Лимит договора займа	Процентная ставка, %	Сумма задолженности на 31.12.2023 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2023	Срок возврата
Евтушенкова Вера Александровна	№ ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023	132 000	8,5	132 000	8 915	31.12.2024
	№ ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023	150 500	11,25	150 500	1 716	31.12.2026
	№ ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023	234 000	8,5	234 000	12 697	31.12.2026
	№ ЕВА-В-2023/05 от 26.12.2023	106 000	12	лимит не выбран	-	31.12.2027
Итого:		622 500		516 500	23 328	

Полученные денежные средства Общество направило на приобретение нежилого помещения (г. Москва, Зубовская ул., д.5/36) и на выдачу процентных займов третьим лицам.

По состоянию на 31.12.2023 г. ООО «ВЕСТА» в бухгалтерском балансе отразила задолженность по основному долгу и процентам, начисленным за пользование денежными средствами, в соответствии со сроками возврата долговых обязательств, а именно:

- в составе долгосрочных долговых обязательств в составе строки 1410 бухгалтерского баланса отражена сумма основного долга по договорам займа, со сроком возврата более 12 месяцев после отчетной даты, в размере 384 500 тыс.руб. (строка 14102), начисленные проценты отражены в размере 14 413 тыс.руб. (строка 14103);

- в составе краткосрочных долговых обязательств в составе строки 1510 бухгалтерского баланса отражена сумма основного долга по договору займа, со сроком возврата в течение 12 месяцев после отчетной даты, в размере 132 000 тыс.руб. (строка 15102), начисленные проценты отражены в размере 8 915 тыс.руб. (строка 15101).

13. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность

В течение 2023 году финансово-хозяйственная деятельность ООО «ВЕСТА», в основном, была связана с управлением и обслуживанием нежилого здания, расположенного по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3 и принадлежащего Обществу на праве собственности.

Размер кредиторской задолженности Общества в связи с признанием и погашением обязательств, связанных с финансово-хозяйственной деятельностью по состоянию на 31.12.2023 г., отражен в бухгалтерском балансе в сумме 88 129 тыс. руб. (строки 1450 и 1520, 1550), в т.ч.:

тыс.руб.	
Наименование кредиторской задолженности	Сумма
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам, в том числе	30 995
- налог на имущество	1 235
- налог на добавленную стоимость	20 741
- налог на прибыль	9 019

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Задолженность перед поставщиками, в том числе:	714
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	182
- АО «Экотехпром»	94
- ООО "СТОЛИЦА"	98
- АО «Мосводоканал»	90
- Прочие	250
Задолженность по авансам, полученным от покупателей (за вычетом суммы НДС), в том числе	1 398
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г.)	48
- ООО «еАПТЕКА» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/23 от 21.03.2023 г.)	437
- АО «Семейный доктор»(Дог.аренды ДКА-ВТ-СД-01/23 от 16.10.2023 г.)	837
- Прочие	76
Задолженность перед покупателями по гарантийному обеспечению, в том числе:	11 410
- со сроком возврата более 12 мес. после отчетной даты:	8 864
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	8 806
- 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
- со сроком возврата в течение 12 месяцев после отчетной даты:	2 546
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-12/19 от 24.12.2019)	331
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-06/21 от 01.09.2021)	330
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-01/22 от 01.02.2022)	280
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-01/23 от 16.10.2023)	1 004
- ООО «еАптека» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/23 от 21.03.2023 г.)	601
Прочая кредиторская задолженность, в том числе	20 892
- Евтушенкова В.А. (Соглашение об уступке прав треб. № 01-12-ЕВА/2022 от 01.12.2022)	20 887
- прочая	5
Задолженность по арендным обязательствам за право пользования активом (ЗУ) в соответствии со сроками погашения	22 720
- со сроком погашения более 12 месяцев	22 542
- со сроком погашения в течение 12 месяцев	178
Итого:	88 129

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 отражен в бухгалтерском балансе в сумме 67 716 руб. (строки 1450, 1520, 1550), в т.ч.:

Наименование кредиторской задолженности	Сумма	тыс.руб.
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам, в том числе	8 390	
- налог на имущество	931	
- налог на добавленную стоимость	5 949	
- налог на прибыль	1 510	
Задолженность перед поставщиками, в том числе:	1 541	
- ООО ГК «ИНТАЛЭКС»	698	
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	213	
- ООО ЧОО "ЛИДЕР БЕЗОПАСНОСТЬ"	130	
- ООО "СТОЛИЦА"	142	
- Прочие	358	

Задолженность по авансам, полученным от покупателей (за вычетом суммы НДС), в том числе	1 060
- 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)	403
- Прочие	609
Задолженность перед покупателями по гарантийному обеспечению, в том числе	10 377
- со сроком возврата более 12 мес. после отчетной даты:	8 864
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	8 806
- 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
- со сроком возврата в течение 12 месяцев после отчетной даты:	1 513
- 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)	330
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДКА-ВТ-СД-01/22 от 01.02.2022)	266
- ООО «еАптека» (Дог. аренды ДКА-БАК-ЕА-04/16 от 11.04.2016 г.)	602
Прочая кредиторская задолженность, в том числе	20 887
- Евтушенкова В.А. (Соглашение об уступке прав треб. № 01-12-ЕВА/2022 от 01.12.2022)	20 887
Задолженность по арендным обязательствам за право пользования активом (ЗУ) в соответствии со сроками погашения	25 461
- со сроком погашения более 12 месяцев	25 272
- со сроком погашения в течение 12 месяцев	189
Итого:	67 716

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 2023 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 31.12.2023 г. после проведения инвентаризации отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 1 869 тыс. руб. Резерв на оплату отпусков планируется использовать в течение 2024 года по мере предоставления ежегодных отпусков сотрудникам Общества.

По состоянию на 31.12.2022 г. резерв на оплату отпусков и страховых взносов отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 1 631 тыс. руб.

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

Общество является собственником недвижимого имущества, а именно нежилого здания, расположенного 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 2023 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.

В апреле 2023 года Общество заключило с ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» договор на оказание услуг управления и сопровождения, в том числе техническое, организационное, финансово-юридическое сопровождение процесса создания объекта: многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., вл. 5/7. Существенная часть выручки ООО «Веста» была сформирована в 2023 г. за счет признания дохода в рамках данного договора управления.

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. Данные о забалансовых счетах

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 31.12.2023 г. в размере 11 410 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2022 в размере 10 377 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 феврале 2023 г.

ООО «Бакунинская» (должник) окончательно погасило сумму основного долга и процентов по НКЛ, в связи с этим в учете ООО «ВЕСТА» сумма долга по договору поручительства закрыта (информационное письмо ПАО «Сбербанк») (по состоянию на 31.12.2022 остаток по договору поручительства отражен в сумме 27 632 тыс. руб.).

Обществом в рамках вышеназванных договоров с ПАО «СБЕРБАНК» заключен договор залога доли в УК ООО «Бакунинская» в сумме 251 148 тыс. руб. В 2023 году залог доли в УК был снят, в связи с погашением долга и исполнением всех кредитных условий в рамках договорных обязательств. В течение 2022 года обязательства по договору залога с ПАО «СБЕРБАНК» оставались.

Обществом было передано в залог объект недвижимости – (Здание АТС 265, 11-и этажн. Здание) по договору № 6101/И от 24.12.2018 г. с ПАО Сбербанк. Залоговая стоимость по состоянию на 31.12.2022 определена в размере 568 697 тыс.руб. В течение 2023 г. залог объекта недвижимости был снят (подтверждено выпиской ЕГРН).

В декабре 2022 г. ООО «ВЕСТА» заключило с ПАО «Совкомбанк» для обеспечения исполнения кредитных обязательств по договору № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г. последующий договор залога недвижимого имущества № 2860/ВР-ЗН/22 от 20.12.2022 г., в рамках которого передаваемое в залог имущество (нежилое здание: площадью 8 218,6 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003023:1059, адрес г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3; право аренды земельного участка: площадь 1 070 кв. м., кадастровый номер 77:01:0003023:2709) оценивается по стоимости 340 075 тыс. руб. В связи с погашением в мае 2023 года всей суммы основного долга и процентов по кредитному договору, последзалог недвижимого имущества также был снят (выписка ЕГРН).

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество не имеет обязательств по договорам залога, ипотеки, поручительств, в рамках которых было бы заложена недвижимость и земельный участок.

В сентябре 2023 г. Общество в рамках заключенного договора № ВК-В-01/2023 от 12.09.2023 г. передало ООО «ВЕСТА Капитал» в залог ценные бумаги, а именно акции ЗАО «НПКО Энергосвязь» в количестве 50 шт., которые принадлежат Обществу. Данный договор был заключен в обеспечение погашения долга ЗАО «НПКО Энергосвязь» перед ООО «ВЕСТА Капитал» в сумме 434 531 тыс.руб. Стоимость акций, переданных в залог, определена в размере суммы долга. По состоянию на 31.12.2023 г. Общество на забалансовом счете отразило выданное обязательство.

Все вышеперечисленные операции Общество отражает 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 2023 г.
- с 01 января по 31 декабря 2022 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 2023 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 197 687 тыс. руб. (без НДС) и сформирована в основном:

- 1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости в сумме 120 887 тыс.руб.;
- 2) за счет оказания услуг в сумме 76 800 тыс.руб., в том числе за счет оказания услуг по договору с ООО «Бакунинская» на сопровождение процесса обслуживания здания в послегарантийный период (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 5) и за счет оказания по договору с ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» услуг управления и сопровождения (техническое, организационное, финансово-юридическое) процессом создания объекта: многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7 .

Выручка за период с 01 января по 31 декабря 2022 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 135 173 тыс.руб. (без НДС) и сформирована в основном:

- 1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости в сумме 119 155 тыс.руб.;
- 2) за счет оказания прочих услуг в сумме 16 018 тыс.руб., в том числе оказания услуг физическим лицам по регистрации объектов недвижимости, а также за счет оказания услуг по договору с ООО «Бакунинская» на сопровождение процесса обслуживания здания и на сопровождение процесса организации продаж и предоставление недвижимости во временное пользование.

2. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость по оказанию услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости за период с января по декабрь 2023 г. – 33 152 тыс.руб., за аналогичный период 2022 года – 30 464 тыс.руб.

Расходы по обычным видам деятельности приведены в таблице:

Элементы затрат	тыс. руб.	
	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Сумма за период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Себестоимость продаж (строка 2120)		
Амортизационные отчисления	(17 024)	(17 152)
Аренда земельного участка, расходы, связанные с ЗУ	-	(40)
Коммунальные расходы по нежилому зданию	(2 516)	(2 307)
Расходы по охране нежилого здания	(1 560)	(1 560)
Расходы по страхованию недвижимости	(417)	(393)
Расходы по эксплуатации, текущему ремонту и обслуживанию здания	(11 268)	(8 969)
Прочие расходы, связанные со обслуживанием здания	(367)	(43)
Итого:	(33 152)	(30 464)
Управленческие расходы (строка 2220)		
Оплата труда	(33 920)	(37 778)
Страховые взносы от ФОТ	(5 447)	(5 232)

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Амортизационные отчисления прочих ОС	(210)	(109)
Расходы по текущему ремонту, содержанию офисного помещения	(494)	(2 755)
Услуги связи, интернет, программное обеспечение	(1 686)	(1 592)
Юридические, аудиторские, нотариальные расходы	(343)	(115)
Расходы по приобретению МЦ, материальные расходы	(1 441)	(774)
Прочие расходы	(1 361)	(884)
Информационные услуги	(1 013)	(817)
Налог на имущество	(4 176)	(3 726)
Командировочные расходы	(361)	-
Аренда помещения	(362)	-
Итого:	(50 814)	(53 782)
Коммерческие расходы (строка 2210)		
Расходы по приобретению МЦ	-	(4)
Расходы по рекламе	(626)	(2 920)
Прочие	(5)	(281)
Итого:	(631)	(3 205)

3. Проценты к получению и уплате

Проценты к получению (строка 2320):

тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Сумма за период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Проценты к получению, начисленные по банковским депозитам	2 844	325
Проценты к получению, начисленные по выданном займам	36 532	24 921
Итого:	39 376	25 246

Проценты к уплате (строка 2330) :

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Сумма за период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Проценты к уплате по кредиту, займам	(24 419)	(3 118)
Проценты по дисконтированию ППА	(1 114)	(1 256)
Итого:	(25 533)	(4 374)

4. Прочие доходы

Состав прочих доходов (строка 2340)

тыс.руб

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Сумма за период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Штрафы, неустойки к получению	133	312
Доходы, возникшие в результате списания кредиторской задолженности	640	70
Прочие доходы	1	107
Доходы от реализации ОС	-	10
Восстановление резерва под обесценение ФВ	582	-
Итого:	1 356	499

5. Прочие расходы

Состав прочих расходов (строка 2350) приведен в таблице:

Наименование показателя	тыс.руб.	
	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023	Сумма за период с 01.01.2022 по 31.12.2022
Расходы по услугам банка	(366)	(1 042)
Расходы по госпошлинам	(1)	(102)
Формирование резерва сомнительных долгов	(2 700)	(65 828)
Расходы прошлых лет, выявленные в текущем периоде	-	(3)
Расходы, связанные со списанием дебиторской задолженности	(1 413)	(27 715)
Формирование резерва под обесценение ФВ	(73 408)	(20)
Прочие расходы	(6 256)	(1 127)
Расходы, связанные с вкладом в имущество дочерних компаний	(15 050)	(5 350)
Итого:	(99 194)	(101 187)

Прибыль компании за период с 01 января по 31 декабря 2023 г. до налогообложения составила 29 095 тыс. руб., за аналогичный период 2022 г. сформирован убыток в размере (32 094) тыс. руб., в связи с признанием расходов, связанных с формированием резерва сомнительных долгов.

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 31.12.2023 г. и отчетный период, закончившийся на эту дату по отношению к Обществу являлись входящие с ним в одну группу лица:

- Генеральный директор Общества Кузнецова Виктория Валериевна, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 20 мая 2022 г. по 25 января 2024 г. включительно;
- Генеральный директор Общества Казаков Михаил Михайлович, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 26 января 2024 г. по настоящее время.
- ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020)- дочерняя компания;
- ООО «ВЕСТА-Спорт» (ИНН 9701038224)- дочерняя компания;
- ООО «ВЕСТА-Капитал» (ИНН 9701079365)- дочерняя компания;
- ООО «Охотничьи Угодья» (ИНН 0276126402)- зависимая компания;
- ООО «УК НОВА» (ИНН 9701171804)- дочерняя компания;
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) –дочерняя компания/материнская компания;
- ЗАО «НПКО «Энергосвязь» (ИНН 7704119502) – дочерняя компания;
- АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910) - дочерняя компания;
- ООО «Веста Реал Эстейт» (ИНН 9701239562) – дочерняя компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар.

За период с 01 января по 31 декабря 2023 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, руб.
ООО «Бакунинская»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, 2 этаж, пом. 16.1)	Дог. № ДКА-ВТ-БАК-12/22 от 30.11.2022г.	Сумма арендной платы за 2023 год -240 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 240 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская»	Оказание услуг по управлению процессом сопровождения в гарантийный период и организации продаж и предоставления недвижимости в аренду (Гостиничный комплекс с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5)	Дог.№ ВТ-БАК-04/2023 от 01.04.2023г.	Сумма оказанных услуг за 2023 год – 1 800 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 1 800тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская» Арендодатель	Аренда нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская, д. 5, 2 этаж, пом. 131)	Дог.БАК-КП-131-7/2023 от 01.11.2023г.	Сумма перечисленной арендной платы за 2023 год составила 425 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»/ Арендатор	Оказание услуг по предоставлению в аренду помещений	Договор №ДКА-ВТ-ВТС-09/16 от 08.09.2016г.	Сумма арендной платы за 2023 г. – 225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты. – 113 тыс. руб. На 31.12.2023г. задолженность в размере 282 тыс.руб.
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Выдача безвозмездной финансовой помощи	Решения о выдаче безвозмездной финансовой помощи	В период с января 2023 по декабрь 2023 г. перечислено денежных средств в сумме 15 050 тыс. руб. на основании Решений ООО ВЕСТА о предоставлении безвозмездной финансовой помощи
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 %	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016г.	Сумма основного долга на 31.12.2023г. 5 000 тыс. руб.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

	годовых, срок погашения до 31.12.2024 г.		Сумма процентов за 2023г.- 525 тыс. руб. Всего на 31.12.2023г. накопленных процентов - 3 859 тыс. руб. В 2023 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 20.07.2016г.	Сумма основного долга на 31.12.2023 г. 15 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2023 г.- 1 575тыс. руб. Всего на 31.12.2023г. накопленных процентов –11 715 тыс. руб. В 2023 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 31.12.2024	Договор займа В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017г.	Сумма основного долга на 31.12.2023г. 172 910 тыс. руб.; Сумма процентов на 31.12.2023- 65 931 тыс. руб. В течении 2023года по договору предоставлен заём в сумме 100 тыс. руб. , частично погашен основной долг в сумме 15 298 тыс. руб. и проценты 4 017 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 16.06.2017г.	Сумма арендной платы за 2023г. – 111тыс. руб. Перечислено в 2023 году – 204 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Капитал» / Заказчик	Оказание услуг по осуществлению полномочий исполнительного органа	Договор о передаче полномочий исполнительного органа ВТ-ВК-01 от 16.06.2017г.	Сумма оказанных услуг за 2023г. -360 тыс. руб. Перечислено в 2023 году - 660 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023г отсутствует.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Евтушенкова Вера Александровна	Уступка прав требования	Соглашение об уступке прав треб. № 01-12-ЕВА/2022 от 01.12.2022г.	По состоянию на 31.12.2023г. кредиторская задолженность 20 887 тыс. руб.
Евтушенкова Вера Александровна/ Займодавец	Получение процентного займа по договору; ставка 8,5 % годовых	Договор денежного займа № ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023г.	Обществом получены денежные средства по договору займа в 2023 г. в размере 132 000 тыс. руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. – 132 000 тыс.руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. 8 915 тыс. руб.
Евтушенкова Вера Александровна/ Займодавец	Получение процентного займа по договору; ставка 11,25 % годовых	Договор денежного займа № ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023г.	Обществом получены денежные средства по договору займа в 2023 г. в размере 150 500 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. – 150 500 тыс. руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. 1 716 тыс. руб.
Евтушенкова Вера Александровна/ Займодавец	Получение процентного займа по договору; ставка 8,5 % годовых	Договор денежного займа № ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023г.	Обществом получены денежные средства по договору займа в 2023 г. в размере 234 000 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023 – 234 000 тыс.руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. 12 697 тыс. руб.
ООО «Управляющая Компания НОВА»/ Арендатор	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 2023г. – 132 тыс. руб. Перечислено в 2023 году – 132 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023 г. по услугам аренды отсутствует
ООО «Специализиро- ванный Застройщик «Обыденский»/	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды (г. Москва, ул. Бакунинская,	Дог. № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021 г.	Сумма арендной платы за 2023г. – 180 тыс. руб. В 2023 г. произведена оплата 87 тыс. руб.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Арендатор	д. 1-3, 2 этаж/помещение 2/3		Задолженность на 31.12.2023 г. по услугам аренды составляет 360 тыс. руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»/ Заёмщик	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 2023 г. в размере 1 235 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023 – 13 101 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г.- 1 011 тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. 1 846 тыс.руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор денежного займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023г.	Выдано денежных средств по договору в период с мая по декабрь 2023 г. в размере 89 400 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023 – 89 400 тыс.руб. Сумма начисленных процентов на 31.12.2023г. 2 696 тыс. руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»/ Приобретатель услуг (Заказчик)	Оказание услуг сопровождения и управления процессом создания объекта: многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7	Договор денежного займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021 г	Сумма оказанных услуг на 31.12.2023 год – 90 000 тыс. руб. Оплата услуг в 2023 г. не была произведена. Задолженность по состоянию на 31.12.2023 – 90 000 тыс.руб. На 31.12.2023 была признана выручка в полном объеме.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	Уступка прав требования	Соглашение об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022г.	По состоянию на 31.12.2023 г. сформирована задолженность по Соглашению об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022г. в сумме 52 750 тыс.руб.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

АО «Вардекс-Инвест»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды	Дог. № ДКСА-ВТ-ВИ-01/2023 от 01.11.2023г.	Сумма арендной платы за 2023г. – 20 тыс. руб. В 2023 г. произведена оплата 20 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует
АО «Вардекс-Инвест»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор денежного займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2023 г. в размере 135400тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023 – 135 400 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023 - 9 626 тыс. руб.
АО «Вардекс-Инвест»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор денежного займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2023 г. в размере 7 770 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. – 7 770 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023 - 176 тыс. руб.
ООО «Веста Реал Эстейт»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды	Дог. аренды № ДКА-ВТ-ВРЭ-02/23 от 08.02.2023г.	Сумма арендной платы за период февраль-октябрь 2023г. – 131 тыс. руб. В 2023 г. произведена оплата 131 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 г. договор расторгнут
ООО «Веста Реал Эстейт»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор займа № В-ВРЭ-05/2023 от 14.03.2023г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2023 г. в размере 13 075 тыс. руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. –13 075 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023г. – 322 тыс. руб.

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор денежного займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2023 г. в размере 122750 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. –122 750 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023г. – 6 037 тыс. руб.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10 % годовых	Договор денежного займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2023 г. в размере 11410 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. – 11 410 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. и по состоянию на 31.12.2023г. - 772 тыс. руб.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Уступка прав требования к договору займа; ставка 11,5 % годовых	Соглашение об уступке требований № 1-ЭС от 03.07.2017 к договору займа	Остаток основного долга по договору займа по состоянию на 31.12.2022г. – 408 тыс.руб. В течение 2023 г. денежные средства не выдавались. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2023г. - 408 тыс. руб. Сумма начисленных процентов за 2023 г. 47 тыс. руб. и по состоянию на 31.12.2023 - 319 тыс. руб.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Принципал	Компенсация расходов в рамках агентского договора	Агентский договор № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017	Задолженность по сумме компенсации расходов по агентскому договору по состоянию на 31.12.2023г. – 34 986 тыс. руб.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Принципал	Вознаграждение в рамках агентского договора	Агентский договор № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017	Задолженность по вознаграждению за оказанные услуги в сумме 3 498 тыс.руб. по состоянию на 31.12.2023г. В течении 2023г. услуги не

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

			оказывались и оплата не производилась.
--	--	--	--

Связанными сторонами по состоянию на 31.12.2022 г. и отчетный период, закончившийся на эту дату по отношению к Обществу являлись входящие с ним в одну группу лица:

- Генеральный директор Общества Кузнецова Виктория Валериевна, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества с 20 мая 2022 г.;
- Генеральный директор Общества Шенгелия Теймураз Теймуразович, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа Общества в срок по 19 мая 2022 г.
- 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)- дочерняя компания;
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) –дочерняя компания;
- ООО «Х1» (ИНН 7735190262) - дочерняя компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар.

За период с 01 января по 31 декабря 2022 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, руб.
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 Дог. № ДКА-ВТ-БАК-12/22 от 30.11.2022	Сумма арендной платы за 2022 год -227 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 227 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. отсутствует.
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.)	В январе 2022 г. погашена задолженность по договору в размере 3 328 тыс.руб. за услуги, оказанные в декабре 2021 г. Оказания услуг по данному договору в 2022 г. не было
ООО «Бакунинская»	Оказание услуг по управлению процессом сопровождения в гарантийный период и организации продаж и предоставления	Дог. № ВТ-БАК-07-2022 от 05.07.2022	Сумма оказанных услуг за 2022 год – 9 210 тыс. руб. Сумма полученной оплаты по договору – 9 210 тыс. руб. Задолженность на

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

	недвижимости в аренду (Гостиничный комплекс с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5)		31.12.2022 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 2022 г. – 225 тыс. руб. Сумма полученной оплаты. – 56 тыс. руб. На 31.12.2022г. задолженность в размере 169 тыс.руб.
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 31.12.2021 г. - 40 005 тыс. руб. В течении 2022 года по договору было перечислено 11 944 тыс. руб. В сентябре 2022 г. сумма основного долга и начисленных процентов погашено в полном объеме зачетом встречных требований. Задолженность на 31.12.2022 г. отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Выдача безвозмездной финансовой помощи	Решения о выдаче безвозмездной финансовой помощи № 17 от 25.05.2022; № 20 от 05.10.2022; № 21 от 02.11.2022; № 22 от 02.12.2022	В период с мая 2022 по декабрь 2022 г. перечислено денежных средств в сумме 5 350 тыс.руб. на основании Решений ООО ВЕСТА о предоставлении безвозмездной финансовой помощи
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 31.12.2022г. 5 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2022г.- 525 тыс. руб. Всего на 31.12.2022г. накопленных процентов - 3 334 тыс. руб. В 2022 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 31.12.2022 г. 15 000 тыс. руб. Сумма процентов за 2022 г.- 1575тыс. руб. Всего на 31.12.2022г. накопленных процентов – 10140 тыс. руб. В 2022 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 31.12.2024	Договор займа В-ВК-1-17-08-14 от 14.08.2017	Сумма основного долга на 31.12.2022г. 188 108тыс. руб.; Сумма процентов на 31.12.2022- 57 577 тыс. руб.В течении 2022года по договору было перечислено 3 592 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 2022г. – 111тыс. руб. Перечислено в 2022 году – 46 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. составляет 93 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 2022г. -360 тыс. руб. Перечислено в 2022 году - 150 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022г составляет 300 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 Соглашение об уступке прав треб. № 01-12-	Сумма начисленных процентов за период с января по декабрь 2022 г.- 2 322тыс. руб., сумма начисленных процентов на 01.12.2022 г. 9 863 тыс.руб. На основании Соглашения о зачете основной долг и проценты по дог.займа погашены в полном объеме. По состоянию на 31.12.2022кредиторская задолженность

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

		ЕВА/2022 от 01.12.2022	20 887 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 2022 г. в размере 20 тыс.руб. На 31.12.2022 г. сумма основного долга по договору займа 23 537 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2022 г. 2 729 тыс.руб. Начислено на 31.12.2022 г процентов 7 893 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 2022г. – 120 тыс. руб. Перечислений в 2022 году не было. Задолженность на 31.12.2022 г. по услугам аренды 150 тыс.руб.
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 2022г. – 120 тыс. руб. Перечислено в 2022 году – 120 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. по услугам аренды отсутствует
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 2022г. – 180 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022 г. по услугам аренды составляет 267 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 2022 г. в размере 5 390 тыс.руб. Сумма задолженности по основному долгу на 31.12.2021 – 11 866 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2022 г.- 794 тыс. руб., сумма начисленных процентов на 31.12.2022 г. 835 тыс.руб.
ООО «Специализирова		Соглашение об уступке прав требования №	По состоянию на 31.12.2022 г. сформирована

Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

нний Застройщик «Обыденский»		01-12-ЕВА/ от 01.12.2022	задолженность по Соглашению об уступке прав требования № 01- 12-ЕВА/ от 01.12.2022 в сумме 52 750 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 Соглашение о прощении долга от 01.07.2022 г.	В течение 2022 г. подписано Соглашение о прощении долга на сумму основного долга в размере 4 600 тыс. руб. и на сумму начисленных по состоянию на 01.07.2022 г. процентов в размере 663 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022 задолжен- ность отсутствует
ООО «Х1»	Предоставление процентного займа по договору; ставка 12 % годовых	Договор денежного займа № ВТ- Х1-01/2021 от 29.03.2021 г Соглашение о прощении долга от 20.12.2022 г.	Выдано денежных средств по договору в течение 2022 г. в размере 10 500 тыс.руб. В декабре 2022 г. подписано Соглашение о прощении долга на сумму основного долга в размере 20 500 тыс.руб. и сумму начисленных процентов по состоянию на 20.12.2022 г. в размере 1 952 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2022 задолжен- ность отсутствует

Информация о резервах под дебиторскую задолженность и финансовые вложения ООО «Охотничьи угодья», ЗАО «НПКО Энергосвязь», ООО «ВЕСТА-Спорт и ООО «ВЕСТА-Капитал» представлена в п.4 раздела II настоящих пояснений.

Сведения о размерах вознаграждений ключевому управленческому персоналу:
Краткосрочные вознаграждения:

Наименование	тыс. руб.	
	Сумма за период 01 января по 31 декабря 2023	Сумма за период 01 января по 31 декабря 2022 г.
Оплата труда за отчетный период	6 909	8 906
В том числе налог на доходы физических лиц удержанный	936	1 158
Страховые взносы	1 088	1 403

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались.

Раздел V. Заключение

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2023 г. ООО «ВЕСТА» по данным бухгалтерского учета по строке 2300 Отчета о финансовых результатах за 2023 год отразило прибыль в размере 29 095 тыс.руб.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль за 2023 год сформирована и отражена Обществом в налоговой декларации за 2023 год в размере 94 943 тыс.руб. (налоговая прибыль). Налог на прибыль исчислен в размере 18 989 тыс. руб.

Чистая прибыль за период с 01 января по 31 декабря 2023 года отражен по строке 2400 Отчета о финансовых результатах в сумме 19 858 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	2023 г.	2022 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	29 095	(32 094)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	5 819	(6 419)
Постоянные налоговые обязательства	3 418	6 909
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых активов в том числе:	8 156	11 761
По резервам предстоящих отпусков	48	(990)
По резервам на обесценение финансовых вложений и дебиторской задолженности	8 879	13 038
Арендные обязательства	(771)	(287)
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых обязательств в том числе:	1 596	364
Основные средства	612	113
Кредиторская задолженность	984	251
Текущий налог на прибыль	(18 989)	(12 615)

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой 31.12.2023г. и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности произошли следующие существенные события:

- заключение 29 марта 2024 года Соглашения о переуступке долга между ООО «ВЕСТА» (Сторона 1) и ООО «ВЕСТА Капитал» (Сторона 2), которое предполагает переуступку долга по договору займа № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017, выданного Стороной 2 ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020).

Других событий в период с 31 декабря 2023 года и до даты подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, требующих внесения корректировок или упоминания в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты», не происходило.

УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ**Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества****Условия ведения деятельности Общества**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Кроме того, в феврале 2022 года произошло обострение геополитической напряженности. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций (включая банки), физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В марте 2023 года в Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения на осуществление выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики с целью нивелирования последствий вышеуказанных факторов.

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.

Руководитель



М.М. Казаков

29 марта 2024 г.