

Общество с ограниченной ответственностью «Верт-Инвест»

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

ПОЯСНЕНИЕ к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности фирмы

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Верт-Инвест»
Юридический адрес предприятия: 620141, г. Екатеринбург, Ольховская, 2
Дата создания Общества: 02.12.2004г., ОГРН 1046603167379.
Основной вид деятельности Общества: Предоставление в аренду собственного нежилого недвижимого имущества (код ОКВЭД 2014 – 68.20.2).
Среднесписочная численность работающих на 31.12.2024г. - 59 человек.
Сведения об учредителях Общества:

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

Исполнительный орган Общества – Директор Востряков Алексей Владимирович.
Решение принято на основании Протокола общего собрания участников №3 от 14.12.2023г.

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

Бенефициарные владельцы:

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

Общество в 2024 г. применяло общий режим налогообложения и относится к средним предприятиям.

В течение 2024г. ООО «Верт-Инвест» осуществляло следующие виды деятельности:

- Услуги по сдаче в аренду собственного имущества
- Производство и передача тепловой энергии.

У Общества в 2024 году имелось 2 зарегистрированных обособленных подразделения

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

- по адресу г.Екатеринбург, ул.Халтурина, 69 (по месту регистрации недвижимого имущества, для расположения рабочего места Управляющего). (Снято с учета 20.05.2024г.) Выручка по обособленному подразделению составляет менее 0,1% от общей выручки.

Раздел 2. Сведения об учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

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

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Учетная политика сформирована с учетом допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности);
- Общество выбирает способы ведения бухгалтерского учета независимо от выбора способов ведения бухгалтерского учета другими организациями.

Общие положения

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

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

Принятый общий уровень существенности — 2% от актива баланса.

Учет основных средств и капитальных вложений

Организация учитывает основные средства в соответствии с ФСБУ 6/2020.

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

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

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

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

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

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

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря. При проверке основных средств и капитальных вложений на обесценение ЕГДС считается Общество в целом.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Учет нематериальных активов

Организация применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» (далее – Стандарт) с 01.01.2024 года. Организация применила переходные положения, предусмотренные п.53 Стандарта. Изменения учетной политики были отражены без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному.

Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету.

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

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

Организация проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

После признания НМА организация оценивает их по первоначальной стоимости.

Учет запасов

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

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

Оценка после признания запасов производится ежегодно перед составлением годовой отчетности.

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

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

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

При приобретении запасов на условиях отсрочки, рассрочки свыше 12 месяцев в случае, если первоначальная дисконтированная стоимость актива или обязательства может быть определена прямым путём, организация применяет фактическую ставку дисконтирования. Под фактической ставкой дисконтирования понимается процентная ставка, применение которой приводит подлежащие уплате или получению в будущем денежные суммы к первоначальной дисконтированной стоимости актива или обязательства, определённой прямым путём. При этом определение первоначальной дисконтированной стоимости актива или обязательства прямым путём означает её определение непосредственно на основе условий и обстоятельств заключения соответствующей сделки без применения процедуры дисконтирования.

В случае, если первоначальная дисконтированная стоимость актива не может быть определена прямым путём, организация определяет ставку дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется путем умножения ключевой ставки, установленной Центральным банком РФ на дату дисконтирования, на коэффициент 1,5.

Учет доходов

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

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

Учет расходов

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

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

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

Учет финансовых вложений

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

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

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

Учет оценочных обязательств

Общество формирует и отражает в отчетности следующие резервы: на оплату предстоящих отпусков и на ликвидацию последствий аварии по котельной. Резерв на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из оплаты труда сотрудников в целом по организации,

Также, Общество формирует резерв по демонтажу, утилизации запасов и основных средств и восстановлению окружающей среды.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Долгосрочная задолженность в состав краткосрочной не переводится.

Учет налога на прибыль

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

Информация по прекращаемой деятельности

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

Учет по договорам аренды

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

Обязательство по аренде оценивается в общем порядке.

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

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

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

Срок полезного использования ППА определяется из срока действия договора аренды.

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

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

При выполнении условий, установленных пунктом 12 ФСБУ 25/2018, в случаях, перечисленных в подпунктах «а», «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018 организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде. В случае, указанном в подпункте «а» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды. В случаях, указанных в подпунктах «б» и «в» пункта 11 ФСБУ 25/2018, организация применяет пункт 11 ФСБУ 25/2018 в отношении каждого предмета аренды по перечню договоров и предметов аренды. При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение срока аренды.

Раздел 3. Пояснения к бухгалтерскому балансу

Все числовые показатели представлены в тыс.рублей.

1.1. Пояснения по строке 1110 «Нематериальные активы»

Переход на применение ФСБУ 14/2022 был произведен в соответствии с п.53 ФСБУ. В межотчетный период на 01.01.2024г. была произведена единовременная корректировка балансовой стоимости НМА за счет нераспределенной прибыли на сумму 44 тыс. рублей.

В строку «Нематериальные активы» включены расходы по незавершенным вложениям по НМА, числящиеся на счете 08.05.

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

Организация не переоценивает объекты НМА.

1.2. Пояснения по строке 1150 «Основные средства»

В строку «Основные средства» включены:

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

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

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

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате реконструкции	-	4 532
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации	-	-

Существенных затрат на капитальные ремонты ОС, которые подлежат учету как объекты ОС, в 2024 году не производилось.

Информация о наличии арендованных основных средств

Наименование	На 31.12.2023	Поступило	Выбыло	На 31.12.2024
Транспортные средства	6 550	-	700	5 850
Нежилое помещение	1	-	-	1
ИТОГО	6 551	-	700	5 851

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

- по пункту а), б): информация о балансовой стоимости инвестиционной недвижимости и прочих основных средств по группам представлена в Приложении к пояснениям в Таблице 2 «Наличие и движение основных средств». Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2024г. отсутствуют.

- по пункту в): на 31.12.2024г. балансовая стоимость не амортизируемых основных средств (земельные участки) составляет 144 491 тыс.руб., амортизируемых – 2 776 001 тыс.руб.

- по пункту г): в 2024 году произошло выбытие основных средств в результате продажи. Первоначальная стоимость выбывших ОС 1 613 тыс.руб., накопленная амортизация 1 389 тыс.руб., результат от выбытия - прибыль 405 тыс.руб.

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

- по пункту ж), з): Основных средств, имеющих признаки обесценения в 2024 году не обнаружено.

- по пункту и): Основные средства, пригодные для использования, но не используемые в деятельности организации в 2024 году, отсутствуют.

- по пункту к): Балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование (аренда) на 31.12.2024 г. составляет 2 479 498 тыс.руб.

- по пункту л): Основные средства, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, на 31.12.2024 г. отсутствуют.

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

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

1) срок полезного использования - ожидаемый период эксплуатации ОС;

Принятые сроки полезного использования основных средств

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

31.12.2024г. сроки полезного использования ОС пересмотрены, исходя из их фактического использования и намерений организации. Изменение срока полезного использования не превысило максимально возможного срока внутри группы, принятых ранее.

2) ликвидационную стоимость - сумма, которую получили бы на текущий момент от выбытия объекта, за вычетом ожидаемых затрат на выбытие. В соответствии с Учетной политикой сумма считается существенной, если она превышает 2% от балансовой стоимости всех основных средств на 31 декабря предыдущего года. В 2024 году, при тестировании, не обнаружено основных средств, по которым необходимо было учесть ликвидационную стоимость, отличную от нулевой (ожидаемая к поступлению сумма не могла быть определена или не являлась существенной).

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

- по пункту о): суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов ОС, предоставленных организации другими лицами, за 2024 год отсутствуют.

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

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

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

Организация учитывает капитальные вложения в соответствии с ФСБУ 26/2020.

Расшифровка балансовой стоимости незавершенных капитальных вложений

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			затраты за период (+)	принято к учету ОС (-)	
Капитальн.вложения, в инвест. недвиж-ть	за 2024г.	-	-	-	-
	за 2023г.	-	-	-	-
Капитальн.вложения, в отличные от инвест. недвиж-ти - всего	за 2024г.	1 285	22 313	21 919	1 679
	за 2023г.	1 285	7 356	7356	1 285

В 2024 году выбытия капитальных вложений не было. Капитальные вложения, имеющие признаки обесценения, не обнаружены. На 31.12.2024г. авансы в связи с осуществлением капитальных вложений не числятся.

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

1. Учет как арендодатель

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

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

2. Учет как арендатор

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

1.3. Пояснения по строке 1170 «Финансовые вложения»

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

Наличие и движение долгосрочных финансовых вложений

Наименование показателя	Период	Числится на начало периода	Изменение за период		Числится на конец периода
			Поступило (+)	Выбыло (погашено) (-)	
Предоставленные процентные займы	за 2024 г.	266 500	131 800	2 400	395 900
	за 2023 г.	-	266 500	-	266 500

Сумма начисленных процентов на 31.12.2024г. составляет 9 350 тыс.рублей. Данная сумма отражена в составе Дебиторской задолженности. Проценты уплачиваются единовременно, после окончательного возврата суммы займа.

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

1.4 Пояснения по строке 1180 «Отложенные налоговые активы»

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

Признание ОНА в 2024 году в размере -)61 тыс.руб. связано :

- по статье «Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников организации в 2025 г.» разница в размере(-)1 301 тыс.руб.

Сумма ОНА составила (-)260 тыс. руб.

- по статье «РБП-Страхованием имущества» разница в размере 49 тыс.руб.

Сумма ОНА составила 10 тыс. руб.

Итого 250 тыс. руб.

В связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 2025 г. с 20% на 25% 31.12.2024г. Сделана корректировка ОНА по

-по статье РБП Страхование имущества на сумму 57 тыс. руб.

-по статье «Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников организации в 2025 г на сумму 132 тыс. руб.

Итого изменение ОНА за 2024 год составляет $250-57-132=61$ тыс. руб.

1.5. Пояснения по строке 1210 «Запасы»

Балансовая стоимость и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
		балансовая стоимость	поступления и затраты (+)	списано на себестоимость (-)	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2024г.	14	57 964	57 777	201
	за 2023г.	12	50 429	50 427	14
в том числе: Сырье и материалы	за 2024г.	14	57 121	56 934	201
	за 2023г.	12	50 083	50 081	14
Товары для перепродажи	за 2024г.	-	843	843	-
	за 2023г.	-	343	343	-

По состоянию на 31.12.2024г. в организации не создавалось резервов под обесценения стоимости МПЗ, т.к. в составе материально-производственных запасов отсутствуют ценности, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, использование которых в текущих условиях представляется сомнительным, рыночная стоимость которых ниже себестоимости.

В 2024 году Обществом не приобретались запасы на условиях отсрочки, рассрочки свыше 12 месяцев. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, отсутствуют.

Себестоимость запасов включает затраты на приобретение, затраты на переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. При списании запасов применяется способ по средней себестоимости. По сравнению с предыдущим отчетным периодом способ расчета себестоимости не менялся.

Сумма авансов, уплаченных в связи с приобретением запасов, на 31.12.2024г. составляет 196 тыс.рублей. Данная сумма отражена в составе дебиторской задолженности.

1.6. Пояснения по строке 1230 «Дебиторская задолженность»

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

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

В состав дебиторской задолженности включено положительное сальдо по ЕНС в сумме 2 527 тыс. рублей.

Расшифровка по составу дебиторской задолженности и резерва по сомнительным долгам приведена в Приложении к пояснениям в Таблице 3.

1.7 Пояснения по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По данной строке, помимо денежных средств на расчетных счетах в банках, числятся включенные в состав денежных эквивалентов размещенные на срок менее 3-х месяцев депозиты, которые могут быть обращены в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Валютные счета на 31.12.2024г. отсутствуют.

1.8. Пояснения по строке 1370 «Нераспределенная прибыль»

Нераспределенная прибыль на 31.12.2024 года составила 3 307 394 тыс.руб., на 31.12.2023 – 2 827 346 тыс.руб.

В межотчетном периоде на 01.01.2024г. были сделаны проводки в связи с применением ФСБУ 14/2020 , в результате чего нераспределенная прибыль была уменьшена на сумму 34 тыс. руб. Увеличение произошло в результате полученной в отчетном периоде чистой прибыли в сумме 480 082 тыс.руб. За 2023 год чистая прибыль составляла 381 787 тыс.руб.

Дивиденды не распределялись,

1.9. Пояснения по строке 1410 «Заемные средства»

Для строительства здания Торгового центра в 2017-2019гг были получены займы от физических лиц, ИП и организаций. Все займы являются долгосрочными. Окончательный срок возврата займов от физических лиц, ИП и организаций 31.12.2027г.

В 2022-2023гг. были получены беспроцентные займы, используемые в текущей деятельности организации. Окончательный срок возврата займов 2025-2027гг.

Расшифровка заемных средств (в тыс. руб.)

Наименование	Период	Остаток на начало	Получено	Возвращено	Остаток на конец
Займы	2024г.	548 405	190 700	411 400	327 705
	2023г.	620 965	73 000	145 560	548 405

Сроки погашения заемных средств в соответствии с договорами

Наименование	Сумма	Срок погашения
Займы	8 430	31.12.2025
Займы	319 275	31.12.2027

1.10. Пояснения по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства»

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

Изменение величины отложенных налоговых обязательств (в тыс. руб.)

Наименование статьи	На 31.12.2023	Изменение за 2024 год		На 31.12.2024
		Создание (+)	Погашение (-)	
Основные средства	30 920	7 928	6 113	32 735
Нематериальные активы	9	0	0	0
Списание в межотчетном периоде (НМА)			9	
ИТОГО	30 929	7 928	6 122	32 735

1.11. Пояснения по строке 1430 «Оценочные обязательства»

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

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

1.12. Пояснения по строке 1520 «Кредиторская задолженность»

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

Кредиторская задолженность по авансам полученным отражена за минусом НДС.

Расшифровка по составу кредиторской задолженности

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило в результате хоз.операций	Выбыло в результате погашения	
Всего кредиторская задолженность, в т.ч.	за 2024 г.	209 877	2 867 958	2 849 677	228 158
	за 2023 г.	174 841	2 374 683	2 339 647	209 877
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками	за 2024 г.	0	0		0
	за 2023 г.	0	0	0	0

Краткосрочная кредитор-ская задолженность - всего	за 2024 г.	209 877	2 867 958	2 849 677	228 158
	за 2023 г.	174 841	2 374 683	2 339 647	209 877
в том числе:					
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2024 г.	51 743	557 833	547 683	61 893
	за 2023 г.	48 906	433 757	430 920	51 743
авансы полученные	за 2024 г.	94 171	1 561 200	1 561 624	93 747
	за 2023 г.	70 194	1 322 674	1 298 697	94 171
расчеты по налогам и взносам	за 2024 г.	63 961	748 910	740 368	72 503
	за 2023 г.	55 712	618 250	610 001	63 961
прочая	за 2024 г.	2	15	2	15
	за 2023 г.	29	2	29	2

1.13. Пояснения по строке 1540 «Оценочные обязательства»

В соответствии с ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" в бухгалтерском учете сформировано оценочное обязательство, связанное с предстоящей оплатой отпусков работников в 2025 году.

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

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

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано (+)	Погашено (-)	Остаток на конец периода
резерв в связи с предстоящей оплатой отпусков	3 943	7 973	9 274	2 942

Раздел 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах

2.1. Пояснения по строке 2110 «Выручка»

Выручка по видам деятельности

Код ОКВЭД	Наименование	Сумма, тыс.руб.		Процент	
		2024 г.	2023 г.	2024 г.	2023 г.
68.20.2	Аренда собственного нежилого недвижимого имущества	1 330 725	1 101 027	99,36	99,29
35.30.14	Производство тепловой энергии котельными	8 549	7 875	0,64	0,71
Итого		1 339 274	1 108 902	100	100

Себестоимость учитывается на счете 20.01. «Основное производство».
 Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

2.2. Пояснения по строкам 2120 «Себестоимость» и 2220 «Управленческие расходы»

Расшифровка общих расходов (20 и 26 счет) по элементам затрат (в тыс. руб.)

Вид расходов	2024 год	2023 год
Материальные затраты	399 978	333 700
Расходы на оплату труда	89 055	62 463
Отчисления на социальные нужды	15 461	11 045
Амортизация	149 782	154 140
Прочие затраты	108 308	86 762
ИТОГО	762 584	648 110

2.3. Пояснения по строкам 2320 «Проценты к получению»

В состав строки входят начисленные проценты по банковским депозитам, процентному займу, учитываемые на сч.91.01

2.4. Пояснения по строке 2340 «Прочие доходы» (в тыс. руб.)

Вид доходов	2024 год	2023 год
Пени, начисленные покупателям за нарушение условий договоров	0	109
Доходы, связанные с целевым финансированием из ФСС	45	41
Реализация прочего имущества	839	0
Списание оценочных обязательств (остаток резерва на оплату отпусков)	0	562
Возмещение ущерба	160	187
Восстановление резерва по сомнительным долгам	0	5 400
Итого по стр.2340	1 044	6 299

2.5. Пояснения по строке 2350 «Прочие расходы»

Вид расходов	2024 год	2023 год
Благотворительность	7 627	4 766
Услуги банка	98	177
Расходы непроизводственного характера	568	261
Прочие доходы и расходы	3 024	144
Пени, штрафы начисленные	1	141
Резервы по сомнительным долгам	106	28
Стоимость реализованного имущества	288	-
Итого по стр.2350	11 712	5 517

2.6. Пояснения по строке 2410 «Налог на прибыль»

Информация о возникших (погашенных) временных разниах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль (тыс. руб.)

Наименование расхода	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Вычитаемые временные разницы (ВВР)		
Страхование имущества	49	10
Оценочные обязательства	-1 301	-260
Итого ВВР	-1 252	-250
Налогооблагаемые временные разницы (НВР)		
Амортизация ОС и НМА	-30 563	-6 113
Амортизационная премия	6 905	1 381
Итого НВР	-23 658	-4 732
ИТОГО временных разниц	-22 406	- 4 481

Информация по взаимосвязи между расходом по налогу на прибыль и показателем прибыли до налогообложения (тыс. руб.)

Наименование показателя	Сумма	Пояснение (расчет)
Прибыль до налогообложения	609 085	стр.2300 ОФР
Ставка налога на прибыль	20%	
Условный расход по налогу на прибыль	121 817	609 085*20%
Изменение временных разниц	(-)4 481	
Изменение постоянных разниц	-827	учитываются только в бухг.учете
Корректировка разниц при изменении ставки по НПП с 20% на 25%	6 359	6 357=6548-57-132
Текущий налог на прибыль (по декларации)	127 126	121 817-(-)4 481+827
Налог на прибыль (стр.2410 ОФР)	129 003	121 817+827+6359

Раздел 5. Прочая информация

1. Информация о событиях после отчетной даты

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

2. Информация о непрерывности деятельности

ООО «Верт-Инвест» в 2024 году не прекращало свои виды предпринимательской деятельности.

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с допущением непрерывности деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 г. Так как, Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

3. Информация о связанных сторонах

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

1. Группа «Преобладающие хозяйственные общества»

Связанная сторона: ООО «РЕНДЕР» ИНН 6658091463.

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

Вид операции	Объем, тыс.руб	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.24г. операциям	Сроки завершения расчетов
Предоставление имущества в аренду	1 176	0	расчеты завершены
Аренда имущества	78	0	расчеты завершены
Приобретение услуг	27 808	3 256	31.01.2025
Продажа услуг	1 573	473	31.01.2025
Продажа имущества	78	0	расчеты завершены
Выдан займ	459 000	332 000	31.12.2027
Перечислен возврат ранее полученных займов	399 900	0	расчеты завершены

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

2. Группа «Основной управленческий персонал организации»

Связанная сторона: Востряков Алексей Владимирович.

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

Краткосрочные вознаграждения и налоги: вознаграждение, начисленное директору в 2024 году составило 8 280,3 тыс.рублей. Начисленная на него сумма страховых взносов составила 1 283,5 тыс.рублей.

3. Группа «Прочие связанные стороны»

• Физические лица

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

• Юридические лица

Наименование	Вид операции	Объем, тыс.руб	Стоимостные показатели по незавершенным на 31.12.24г. операциям	Сроки завершения расчетов
ТСЖ Минометчиков 5	Продажа услуг	1 241	331	31.01.2025

Юридические лица, входящие в группу «Прочие связанные стороны» контролируются и оказывают контролирующее влияние через директора Вострякова Алексея Владимировича.

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

Бенефициарные владельцы Общества

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

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

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

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

Операций с бенефициарными владельцами не было.

4. Информация о поручительствах

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

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

Договор поручительства	Лимит выдачи по кредитной линии	Задолженность на 31.12.24 по кредитному договору, с учетом процентов (по данным ООО «РЕНДЕР»)
№55 от 27.02.2023	700 000	415 422
№90 от 12.04.2022	313 605	172 505

тыс.рублей

5. Информация об условных активах и условных обязательствах

По состоянию на 31.12.2024 г. информация об условных активах и условных обязательствах отсутствует.

6. Информация о корректировках

В 2024 году не выявлены ошибки прошлых периодов, требующие внесения корректировок.

Руководитель



Востряков А.В.

17.03.2025г.

Таблица 1 "Наличие и движение нематериальных активов"

в тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменение за период				На конец года		
		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	остаточная стоимость	Поступило (+)	Выбыло (-)		Начислено амортиза- ции (-)	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация	остаточная стоимость
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация				
Нематериальные активы - всего	за 2024 г.	8 230	2 330	5 900	0	2374	2 330	0	5 856	0	5 856
	за 2023 г.	8 230	2 323	5 907	0	0	0	7	8 230	2 330	5 900
в том числе:											
Аудиовизуальные произведения с исключит. правами	за 2024 г.	2 313	2 313	0	0	2 313	2 313	0	0	0	0
	за 2023 г.	2 313	2 313	0	0	0	0	0	2 313	2 313	0
Торговый знак	за 2024 г.	61	17	44	0	61	17	0	0	0	0
Пекин	за 2023 г.	61	10	51	0	0	0	7	61	17	44
Незавершенные капит. вложения в нематер. активы (счет 08.05)	за 2024 г.	5 856	0	5 856	0	0	0	0	5 856	0	5 856
	за 2023 г.	5 856	0	5 856	0	0	0	0	5 856	0	5 856

Таблица 2 "Наличие и движение основных средств"

в тыс.руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменение за период				На конец года		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	остаточная стоимость	Поступило	Выбыло		Начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	остаточная стоимость
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства - всего	за 2024 г.	4 241 029	1 190 245	3 050 784	22 672	1 613	1 389	152 762	4 262 206	1 341 714	2 920 492
в том числе:	за 2023 г.	4 233 965	1 031 728	3 202 194	7 356	174	158	158 771	4 241 147	1 190 341	3 050 806
Производственные здания	за 2024 г.	31 243	17 498	13 745	14 439	0	0	2 160	45 682	19 658	26 024
Сооружения и переда-точные устройства	за 2023 г.	31 243	15 769	15 474	0	0	0	1 729	31 243	17 498	13 745
Транспортные средства	за 2024 г.	411 865	135 589	276 276	0	0	0	17 472	411 865	153 061	258 804
Офисное оборудование	за 2023 г.	407 333	116 907	290 426	4 532	0	0	18 682	411 865	135 589	276 276
Производств. и хозяй-ственный инвентарь	за 2024 г.	13 974	10 143	3 831	0	0	0	1 240	13 974	11 383	2 591
Машины и оборудование	за 2023 г.	13 974	8 560	5 414	0	0	0	1 583	13 974	10 143	3 831
	за 2024 г.	118	96	22	458	0	0	13	576	109	467
	за 2023 г.	118	75	0	0	0	0	21	118	96	22
	за 2024 г.	7 461	4 802	2 659	7 775	0	0	1 167	15 236	5 968	9 268
Производств. и хозяй-ственный инвентарь	за 2023 г.	5 648	4 487	1 161	1 987	174	158	473	7 461	4 802	2 659
Машины и оборудование	за 2024 г.	101 550	73 567	27 983	0	1 613	1 389	5 420	99 937	77 598	22 339
	за 2023 г.	100 713	62 988	37 725	837	0	0	10 578	101 550	73 566	27 984
Земельные участки	за 2024 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
Инвестиционная недвижимость	за 2023 г.	144 491	0	144 491	0	0	0	0	144 491	0	144 491
	за 2024 г.	3 530 445	948 647	2 581 798	0	0	0	125 290	3 530 445	1 073 937	2 456 508
	за 2023 г.	3 530 445	822 942	2 707 503	0	0	0	125 705	3 530 445	948 647	2 581 798

Таблица 3 «Расшифровка по составу дебиторской задолженности»

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнит. долгам	Поступило в результате хоз.операций	Создан резерв по сомнит. долгам	Выбыло в результате погашения	Восстановлен/ списан резерв по сомн.долг.	по условиям договора	резерв по сомнит. долгам	задолж. за минусом резерва
Всего дебиторская задолженность, в т.ч.	за 2024 г.	95 885	1 099	2 617 315	106	2 336 347	0	376 853	1 205	375 648
	за 2023 г.	15 081	6 836	1 463 096	28	1 382 292	5 765	95 885	1 099	94 786
Долгосрочная дебиторская задолженность	за 2024 г.	85 925	0	479 100	0	209 725	0	355 300	0	355 300
	за 2023 г.	3 825	0	82 200	0	100	0	85 925	0	85 925
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2024 г.	9 960	1 099	2 138 215	106	2 126 622	0	21 553	1 205	20 348
	за 2023 г.	11 256	6 836	1 380 896	28	1 382 192	5 765	9 960	1 099	8 861
<i>в том числе:</i>										
<i>Расчеты с покупателями</i>	за 2024 г.	3 686	1 099	1 608 256	106	1 605 474	0	6 468	1 205	5 263
	за 2023 г.	3 809	1 326	1 330 683	28	1 330 806	255	3 686	1 099	2 587
<i>Расчеты с поставщиками</i>	за 2024 г.	3 651	0	86 631	0	88 613	0	1 669	0	1 669
	за 2023 г.	7 267	5 510	35 461	0	39 077	5 510	3 651	0	3 651
<i>Задолженность по налогам и страховым взносам</i>	за 2024 г.	0	0	395 252	0	392 725	0	2 527	0	2 527
	за 2023 г.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Прочая</i>	за 2024 г.	2 623	0	48 076	0	39 810	0	10 889	0	10 889
	за 2023 г.	180	0	14 752	0	12 309	0	2 623	0	2 623