Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «ВЕСТА»
за 2024 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 руководство Обществом было возложено на Кузнецову Викторию Валериевну, назначенную 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 31.12.2024 является Генеральный директор Казаков Михаил Михайлович.
Уставный капитал Общества составляет 1 000 000 000,00 рублей.
Уставный капитал ООО «ВЕСТА» полностью оплачен денежными средствами.
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 %

В течение 2024 года в составе участников ООО "ВЕСТА" произошли изменения:

- доля участия в уставном капитале ООО «ВЕСТА» в размере 4,99 % перешла от ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) к Евтушенковой В.А.,

- доля участия в уставном капитале ООО «ВЕСТА» в размере 0,01 % перешла от ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) к Казакову М.М.

Изменения внесены в ЕГРЮЛ 24 июля 2024 г. (Лист записи ЕГРЮЛ от 24.07.2024, ГРН 2247707139436)
По состоянию на 31.12.2024 г. состав участников Общества (физические лица):

ФИО	Сумма, руб.	% участия в УК
Евтушенкова Вера Александровна	999 900 000,00	99,99 %
Казаков Михаил Михайлович	100 000,00	0,01 %
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

Наименование банка: ПАО "МТС-Банк" г. Москва
Рас/счет 40702810600002034893
Кор/счет 30101810600000000232
БИК 044525232

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 по 25 января 2024 г. включительно руководство Обществом осуществляла генеральный директор Кузнецова Виктория Валериевна.

4. Информация о численности персонала

По состоянию на 31 декабря 2024 г. численность работников Общества составляет 8 человек, в том числе один внешний совместитель.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. численность работников составляла – 11 человек, в т.ч. два внешних совместителя.

5. Сведения об отчетности

По состоянию на 31.12.2024 года в бухгалтерскую отчетность ООО «ВЕСТА» за прошлые периоды корректировки не вносились.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представлении информации к бухгалтерской 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 2024 по 31 декабря 2024 гг.

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

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – тысячи рублей.

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

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

Инвентаризацию проводит комиссия, назначенная приказом Генерального директора.

При формировании учетной политики Общества предполагалось, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно,

обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности).

Изменение учетной политики организации может производиться в случаях:

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

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

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

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

2. Запасы

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

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла. В составе Запасов Общество отражает расходы по незавершенному строительству.

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.

3. Аренда

Первоначальное признание

Общество применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Общество признает предмет аренды на дату его предоставления в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

После первоначального признания права пользования активом оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде.

Права пользования активом амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма величин приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки. Арендные платежи включают следующее:

- определенные в твердой сумме платежи арендатора арендодателю, вносимые периодически или единовременно, за вычетом платежей, осуществляемых арендодателем в пользу арендатора, в том числе возмещения арендодателем расходов арендатора;
- переменные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, определенные на дату предоставления предмета аренды);

- справедливая стоимость иного встречного предоставления, определенная на дату предоставления предмета аренды;
- платежи, связанные с продлением или сокращением срока аренды, установленные договором аренды, когда такое изменение учитывается при расчете срока аренды;
- платежи, связанные с правом выкупа предмета аренды арендатором, в случае, когда арендатор намерен воспользоваться таким правом;
- суммы, подлежащие оплате (получению) в связи с гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от ценовых индексов или процентных ставок, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

Общество применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не предусматривают возможности выкупа арендатором предмета аренды). Общество также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с рыночной стоимостью менее 300 тыс. руб. к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

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.

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

Амортизация актива в форме права пользования 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»).

4. Основные средства

Принятие ОС к учету.

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае создания инвестиционных активов, если выполняются критерии их признания, установленные ПБУ 15/01 «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию».

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом, при этом Общество отдельно амортизирует каждый такой инвентарный объект на основании соответствующих индивидуальных сроков полезного использования. Аналогичным образом при проведении существенного технического осмотра и технического обслуживания затраты, связанные с ними, признаются в балансовой стоимости основных средств как отдельный инвентарный объект, если выполняются критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в составе расходов периода в момент их возникновения.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 40 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.

Обесценение внеоборотных активов

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".

На каждую отчетную дату Общество определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Общество производит оценку возмещаемой суммы актива. Если балансовая стоимость актива, превышает его возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту основных средств отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта.

Амортизация ОС.

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

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.

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.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации.

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

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод.

Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

5.Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях сроком более 3 месяцев.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем ежемесячной корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов развернуто.

6. Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной и подлежащей резервированию признается не обеспеченная соответствующей гарантией задолженность, которую контрагенты не погасили в срок, определенный договором, или у компании есть информация о том, что дебиторская задолженность не будет погашена вовремя.

Критериями признания дебиторской задолженности сомнительной являются:

- просрочка платежа, установленного в договоре;

- уверенность с высокой степенью вероятности, что дебиторская задолженность не будет погашена в сроки, установленные договором;

- отсутствие обеспечений возврата долга (в договоре не предусмотрены соответствующие гарантии, например, банковское поручительство, залог и т.п.).

Ответственными лицами по работе с сомнительной дебиторской задолженностью являются генеральный директор, директор по правовым вопросам и главный бухгалтер.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Проверка на обесценение дебиторской задолженности проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и (или) со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

8. Выручка

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности. Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;

сумма выручки может быть определена;

имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;

право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Общество- арендодатель

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем на более раннюю из двух дат – дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором, или дату заключения договора аренды – в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды (промежуточным арендодателем – по каждому договору субаренды) с учетом требования приоритета содержания перед формой.

Объекты учета аренды классифицируются арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о финансовых результатах ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена поскольку данный вид деятельности является обычным видом деятельности для Общества.

Раздел III. Расшифровка отдельных показателей отчетности

1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

На 31 декабря 2024 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, за исключением остатка денежных средств по валютному счету.

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

2. Основные средства и прочие внеоборотные активы.

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 Договора 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 150 197 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, Общество признает право пользование активом (ППА) - земельным участком, 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, предоставленным 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.

В связи с изменением с января 2023 года 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.

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

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)	-	150 197	-	-	-	-	150 197
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	3 022	601	-	-	(246)	(2 978)	645
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**

В 2024 году в составе основных средств ООО «ВЕСТА» существенных изменений не было, за исключением:

- нежилое помещение (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36, пом. 3/1), общей площадью 285,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005003:3814, признано в составе группы ОС «Инвестиционная недвижимость», так как помещение предоставлено во временное пользование на основании договора аренды;
- в целях подготовки к предоставлению вышеуказанного помещения в долгосрочную аренду, Общество осуществило расходы на приобретение оборудования, мебели и материальных ценностей, часть из которых по критериям признания относятся к основным средствам и формируют показатели строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса.

Таким образом, в бухгалтерском балансе ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2024 г. отражены основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса), а именно:

тыс.руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2023 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Начислена амортизация за 2024г	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2024 г
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	(16 464)	(145 428)	360 826
Нежилое помещение (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36, пом. 3/1)	150 197	-	-	(4 993)	(4 993)	145 204
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	3 623	37 784	-	(1 556)	(4 535)	36 872

Право пользование активом (ЗУ)	23 070	-	-	(537)	(1 651)	21 419
Итого	**683 144**	**37 784**	**-**	**(23 550)**	**(156 607)**	**564 321**

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 2023-2024 г.г. Общество осуществляет расходы, связанные с формированием стоимости НМА, а именно созданием Web-сайт с адаптацией под мобильную версию «ВЕСТА». В мае 2024 г. стоимость Web-сайта сформирована окончательно, актив принят к учету первоначальной стоимостью 720 тыс.руб. Срок амортизации – 60 мес., способ амортизации – линейный. В бухгалтерском балансе Общества данный НМА отражен в составе строки по строке 1110 «Нематериальные активы».

По состоянию на 31.12.2024 г. в бухгалтерском балансе Общество НМА отражены по остаточной стоимости в размере 653 тыс. руб.

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

4. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2023 года в бухгалтерском учете ООО «ВЕСТА» отражены долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, а именно:

- в составе внеоборотных активов Общества отражены долгосрочные финансовые вложения в размере 504 412 тыс. руб.:
  - 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.
	100	63 000	(63 000)	Решение единственного участника № 1 от

ООО «ВЕСТА-Спорт»				12.04.2016 г. о создании ООО «ВЕСТА-Спорт»; 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:

тыс. руб.

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 составе оборотных активов Общества отражены краткосрочные финансовые вложения в размере 340 591 тыс.руб. , в том числе:

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 - 14от14.08.2017	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»	Х	(20 000)	(15 573)	Х	Х
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»	Х	(408)	(319)	Х	Х
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 течение 2024 года произошли изменения в структуре доли владения ООО «ВЕСТА» в уставных капиталах дочерних компаний, а именно:

- в марте 2024 года Общество на основании Договора купли-продажи от 06.03.2024 г. реализовало долю владения в уставном капитале ООО «Веста Реал Эстейт» стоимостью 2,5 тыс.руб. (25 % от УК ООО «Веста Реал Эстейт) физическому лицу Деревенко К. (Лист записи ЕГРЮЛ от 26.03.2024 г., ГРН 2247703154851);

- в марте 2024 года Общество на основании Договора купли-продажи от 06.03.2024 г. реализовало долю владения в уставном капитале ООО «УК НОВА» стоимостью 2,5 тыс.руб. (25 % от УК ООО «УК НОВА) физическому лицу Деревенко К. (Лист записи ЕГРЮЛ от 26.03.2024 г., ГРН 2247703142784);

- в марте 2024 года ООО «ВЕСТА» на основании договора купли-продажи акций от № 1 от 18.03.2024 г. продала 10 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций (рег.номер выпуска:1-01-29559-Н) физическому лицу Узденову Т.А., стоимость продажи - 2 тыс.руб.;

В составе финансовых вложений (долгосрочных и краткосрочных) ООО «ВЕСТА» в течение 2024 года также произошли изменения, в том числе:

- в первой половине 2024 года обязательство по выданному ООО «ВЕСТА Капитал» (заемщик) процентному займу погашено в полном объеме: частично погашение обязательства в рамках договора займа произведено денежными средствами на расчетный счет ООО «ВЕСТА», в остальной сумме - заключением в марте 2024 г. Соглашения о переуступке долга между ООО «ВЕСТА» и ООО «ВЕСТА Капитал», в результате которого к Обществу перешла задолженность ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020) по договору займа № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г., а долг ООО «ВЕСТА Капитал» перед Обществом был зачтен в счет данной переуступки. По состоянию на 31.12.2024 г. ООО «ВЕСТА Капитал» не имеет задолженности перед Обществом.

- в первом квартале 2024 года предоставлены в пользование денежные средства в размере 2 325 тыс.руб. по процентному договору займа № В-ВРЭ-05/2023 от 14.03.2023, заключенному Обществом с ООО «Веста Реал Эстейт». В ноябре 2024 года обязательства по данному договору займа были погашены досрочно (срок возврата согласно условиям договора установлен 30.03.2025 г.), в полном объеме, денежные средства возвращены на расчетный счет Общества. Задолженность по основному долгу погашена в размере 15 400 тыс.руб., задолженность по начисленным процентам в размере 1 490 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 г. ООО «Веста Реал Эстейт» не имеет задолженности перед Обществом;

- по договору долгосрочного договора займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021, заключенному в июле 2021 года между Обществом и ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский», был продлен срок возврата денежных средств: на основании ДС № 1 от 02.12.2024 г. срок возврата денежных средств установлен до 31.12.2028 г. В связи с данным обстоятельством, задолженность по основному долгу отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. в составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170;

- погашено (частично) в размере 59 000 тыс.руб. обязательство по долгосрочному процентному договору займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023 г., заключенному Обществом с ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»». По состоянию на 31.12.2024 г. остаток задолженности по основному долгу по договору займа составляет 30 400 тыс.руб. Остальные условия договора займа не изменились: 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. Задолженность по основному долгу отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2024 г. в составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170;

- по договору займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023 г., заключенного между Обществом и АО «Вардекс Инвест», продлен срок возврата денежных средств: на основании ДС № 2 от 02.12.2024 г. срок возврата установлен 31.12.2028 г. Остальные условия договора остались прежними: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 135 400 тыс.руб., процентная ставка 9 % годовых. В течение 2024 года денежные средства в рамках данного договора займа не предоставлялись. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность перед Обществом в рамках договора займа отражена по строке 1170 бухгалтерского баланса в размере 135 400 тыс.руб.;

- в течение 2024 года в рамках договора займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023 г., заключенного между Обществом и АО «Вардекс Инвест», предоставлены в пользование денежные средства в размере 11 100 тыс.руб. Процентная ставка 9 % годовых. На основании ДС № 3 от 02.12.2024 г. изменены параметры договора займа: увеличен лимит выдачи денежных средств до 30 000 тыс.руб., срок возврата основной суммы займа и процентов продлен до 31.12.2028 г. По состоянию на 31.12.2024 г. сумма обязательств в размере 18 870 тыс.руб. отражена в составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170 бухгалтерского баланса;

- по договору займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023 г., заключенному между Обществом и ЗАО «НПКО Энергосвязь», в течение 2024 года предоставлены денежные средства в размере 4 000 тыс.руб. Остальные условия договора займа остались без изменений: 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 31.12.2024 г.

сумма обязательства по основному долгу в рамках договора займа учтена в бухгалтерском балансе в составе строки «Финансовые вложения (долгосрочные)» (1170) в размере 126 750 тыс.руб.;

- по договору займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023 г., заключенному между Обществом и ЗАО «НПКО Энергосвязь», в течение 2024 года предоставлены денежные средства в размере 105 тыс.руб. Остальные условия договора займа остались без изменений: лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 13 000 тыс.руб., процентная ставка 10 % годовых. Срок возврата основной суммы займа и процентов на основании ДС № 2 от 01.10.2024 г. продлен до 31.12.2028 г. По состоянию на 31.12.2024 г. сумма обязательства по основному долгу в рамках договора займа учтена в бухгалтерском балансе в составе строки «Финансовые вложения (долгосрочные)» (1170) в размере 11 515 тыс.руб.;

- по Соглашению № 1-ЭС об уступке требования от 03.07.2017 г., заключенному между Обществом и ЗАО «НПКО Энергосвязь», в декабре 2024 года были в полном объеме погашены обязательства по основному долгу в размере 408 тыс.руб. и процентам, начисленным по состоянию на дату погашения, в размере 365 тыс.руб. Ранее, под данную задолженность был создан резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2023 г. На момент погашения обязательств по договору займа резерв под обесценение был скорректирован. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность ЗАО «НПКО Энергосвязь» по данному договору отсутствует;

- в составе финансовых вложений в течение 2024 года отражена задолженность ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020) в размере 146 290 тыс.руб., возникшая в результате переуступки долга между Обществом и ООО «ВЕСТА Капитал» на основании Соглашения об уступке № 02-03/2024 от 29.03.2024 к дог.займа № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г. Лимит выдачи денежных средств по договору займа составляет 200 000 тыс.руб., процентная ставка 7 % годовых. Срок возврата долговых обязательств – 31.12.2028 г. (ДС № 6 от 02.12.2024 г.). Выдачи дополнительных траншей ООО «ВЕСТА» не осуществляло. По состоянию на 31.12.2024 г. по строке 1170 бухгалтерского баланса в составе долгосрочных финансовых вложений отражена сумма 146 290 тыс.руб.;

- задолженность по процентным договорам займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016 г. (задолженность по основному долгу 15 000 тыс.руб.) и № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016 г. (задолженность по основному долгу 5 000 тыс.руб.), заключенных между Обществом и ООО «Охотничьи Угодья», в апреле 2024 года была переуступлена Евтушенковой В.А. (бенефициару) на основании Соглашения о переуступке от 30.04.2024 г. в полной сумме задолженности с учетом начисленных процентов. По состоянию на 31.12.2023 г. сумма задолженности по основному долгу по договорам займа с ООО «Охотничьи Угодья» была включена в резерв под обесценение финансовых вложений. На момент передачи задолженности на основании Соглашения о переуступке в апреле 2024 г. сумма резерва под обесценения была скорректирована (уменьшена). По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность отсутствует.

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

По результатам проведенной инвентаризации финансовых вложений по состоянию на 31.12.2024 г., Обществом было проанализировано финансовое состояние Заемщиков, а именно АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910) и, в результате, скорректирован (увеличен в отношении задолженности по договорам займа АО «Вардекс Инвест» и в отношении размера доли владения УК АО «Вардекс Инвест») резерв под обесценение финансовых вложений и резерв сомнительной задолженности на сумму процентов, начисленных по договорам займа за период 2024 г. и по состоянию на 31.12.2024 г.

Таким образом, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2024 г. сформирован в бухгалтерском учете Общества на сумму выданных займов в размере 154 270 тыс. руб. Резерв сомнительных долгов на сумму начисленных по состоянию на 31.12.2024 г. процентов по договорам займа сформирован в размере 23 248 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 год размер доли участия в УК других организаций по строке 11701 и сумма финансовых вложений (долгосрочных займов) по строке 11702 сформирована за вычетом суммы резерва под обесценение финансовых вложений.

Таким образом, в бухгалтерском балансе Общества в составе долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2024 г. числятся следующие активы:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 279 170 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»; 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 «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.
АО «Вардекс Инвест»	100	10	(10)	Договор купли-продажи акций от 21.02.2023 г
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	80	8	-	Договор купли-продажи акций от 06.03.2023
Итого		**352 180**	**(73 010)**	

- долгосрочные займы, предоставленные другим организациям, в размере 328 056 тыс.руб., в том числе:

тыс.руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2024 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2024 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023	30 400	112	9	До 31.12.2026
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021	13 101	2 895	8	До 31.12.2028
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог.займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023	126 750	17 338	9	До 31.03.2027

ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог.займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023	11 515	1 919	10	До 31.12.2028
ООО «Бакунинская»	Соглашение об уступке № 02-03/2024 от 29.03.2024 к дог.займа № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г	146 290	34 432	7	До 31.12.2028
АО «Вардекс Инвест»	Дог.займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023	135 400	21 812	9	До 31.12.2028
Резерв под обесценение АО «Вардекс Инвест»	X	(135 400)	(21 812)	X	X
АО «Вардекс Инвест»	Дог.займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023	18 870	1 435	9	До 31.12.2028
Резерв под обесценение АО «Вардекс Инвест»	X	(18 870)	(1 435)	X	X
Итого		**328 056**	**56 696**		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 г. долгосрочные финансовые вложения отражены по строке 1170 «Финансовые вложения» в составе внеоборотных активов в общей сумме 607 226 тыс.руб.

Краткосрочные финансовые вложения в бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 г. отсутствуют.

5. Запасы

По состоянию на 31.12.2024 по строке 1210 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 104 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 по строке 1210 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 124 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 31.12.2023 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 2023 года данные суммы расходов будущих периодов отражены:

- 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.

В течение 2024 года структура расходов будущих периодов Общества а также порядок принятия к учету и порядок списания, не поменялись.

По состоянию на 31.12.2024 г. в бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены в составе дебиторской задолженности по строке 1230.

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 31.12.2024 г. отражена в бухгалтерском балансе Общества в сумме 313 358 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.	**0**
Задолженность по начисленным процентам по выданным займам, со сроком погашения более 12 мес.	**56 696**
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по выданным авансам,	**6 586**
в том числе	
- ПАО «МОЭК» (Договор № 01.020304 ТЭ от 03.08.2016)	494
- АО «Мосэнергосбыт» (Договор № 60940062 от 01.07.2016)	411
- ООО «ЭНЕРГОКОМ» (Договор № 01481 ЗТ от 27.11.2024)	1 200
- ИП Дараган Ольга Алексеевна (Договор № 21 от 24.05.2024)	3 000
- АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Договор № 12-086/24 от 18.12.2024 г.)	315
- ООО «АРАБЕСКА АТЕЛЬЕ» (Счёт-Договор № 13026 от 18.09.2024)	325
- прочие	841

Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	**649**
Задолженность покупателей по аренде и прочим услугам, в том числе	**195 717**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	2 986
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (Договор № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023)	191 300
- ООО «Бакунинская» (Договор № ВТ-БАК-04-2024 от 01.04.2024)	868
- Прочие	563
Прочая дебиторская задолженность, в том числе:	**53 710**
- ООО "Специализированный Застройщик "ОБЫДЕНСКИЙ" (Соглашение об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022)	52 750
- Прочие	960
Итого:	**313 358**

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

В течение 2024 года по счету 63 «Резерв сомнительных долгов» произошли корректировки, в том числе:

- восстановлен резерв сомнительных долгов по договорам, заключенными с физическими лицами, в размере 60 340 тыс.руб. в связи с переуступкой данной задолженности третьей стороне;
- дебиторская задолженность в сумме 344 тыс.руб. по договору № 01-02/2021 от 01.02.2021 с ООО «Джи Кей Каза» списана за счет ранее сформированного резерва в связи с исключением должника из ЕГРЮЛ (ГРН 2247709107468 от 13.09.2024);
- дебиторская задолженность в сумме 281 тыс.руб. по договору № 01-02/2021 от 01.02.2021 с ИП Космодамианский Георгий Борисович списана за счет ранее сформированного резерва в связи с исключением должника из ЕГРЮЛ (ГРН 424774600799836 от 03.03.2024);
- восстановлен резерв по задолженности по Договору № АК-30/01 от 07.02.2017 г. ООО «ПРОЕКТ СПИЧ» в сумме 400 тыс.руб. в связи с возвратом денежных средств контрагентом на расчетный счет Общества;
- восстановлен резерв в размере 281 тыс.руб. по задолженности по аренде помещения по договору № ДКА-ВТ-ВТС-09/16 от 08.09.2016 г. ООО «ВЕСТА-Спорт» в связи с погашением контрагентом данной задолженности в полном объеме;
- восстановлен резерв сомнительных долгов процентам, начисленным по договорам займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016 и № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016 г., заключенными с ООО «Охотничьи Угодья», в размере 15 573 тыс.руб. в связи с переуступкой данной задолженности третьей стороне;
- восстановлен резерв сомнительных долгов процентам, начисленным в рамках Соглашения № 1-ЭС об уступке требований от 03.07.2017 г. к договору займа, заключенного с ЗАО «НПКО Энергосвязь», в размере 319 тыс.руб. в связи с погашением Заемщиком обязательств в полном объеме;
- задолженность в размере 36 тыс.руб. во выданному авансу в рамках договора № 323-20 от 19.08.2020 г. с ИП Горлова Я.С. признана безнадежной и списана за счет резерва сомнительных долгов.

По состоянию на 31 декабря 2024 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 31.12.2024 г.	Сумма созданного резерва на 31.12.2024	%% создания резерва
ООО ОП "АЛЛИГАТОР-ПУЛЬТОВАЯ ОХРАНА"	Договор № 179А от 29.12.2023	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	5	5	100 % от суммы задолженности
ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Агентский договор № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017	Счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части компенсации расходов по агентскому договору	34 986	34 986	100 % от суммы задолженности
АО «Вардекс Инвест»	Дог.займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023 Дог.займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023	Счет 76 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в части процентов, начисленных к получению по договорам займа	23 247	23 247	100 % от суммы задолженности
ООО "ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК"	Счет 257000-695942/3852 от 18.08.2023	Счет 60.2 «Расчеты с поставщиками по выданным авансам»	4	4	100 % от суммы задолженности
Итого:			**58 242**	**58 242**	

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 «Репаблика» (Счет 7615 от 04.12.2023)	245

- ООО ЮФ "ЗАРИЦКИЙ И ПАРТНЕРЫ" (Дог. № Д49/23 от 02.05.2023) - АО "СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР» (Дог. № 11-054/23 от 21.11.202 г.) - прочие	1758 443 280
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	**55**
Задолженность покупателей по аренде и прочим услугам, в том числе - АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.) - ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (Дог. № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023; Дог.аренды № ДКА-ВТ-ОБ-07/21 от 07.07.2021) - ЗАО НПКО Энергосвязь (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017 г.) - Прочие	**96 980** 2 882 90 360 3 499 239
Прочая дебиторская задолженность, в том числе: - ЗАО НПКО «Энергосвязь» (Дог. № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017) - ООО "Специализированный Застройщик "ОБЫДЕНСКИЙ" (Соглашение об уступке прав требования № 01-12-ЕВА/ от 01.12.2022) - Прочие	**88 181** 34 986 52 750 445
Итого:	**276 143**

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

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
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:			**77 577**	**77 577**	

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2024 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 1 827 тыс. руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 1 826 тыс. руб.
- Денежный эквивалент в форме депозитного вклада отсутствует.
- 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 31.12.2023 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.

9. 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 2023 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс.руб.

Размер уставного капитала Общества в течение 2024 года не изменялся.

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс. руб.

10. Распределение прибыли

По состоянию на 31.12.2024 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 55 005 тыс.руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (52 744) тыс.руб.)
- нераспределенная прибыль прошлых лет 130 522 тыс.руб.
- непокрытый убыток 2024 года (22 773) тыс. руб.

Распределение прибыли в 2024 году не производилось.

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.

11. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

В течение 2023 года ООО «ВЕСТА» заключило несколько процентных договоров займа с бенефициаром, Евтушенковой В.А., за счет которых в 2023 году были погашены 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), приобретен объект недвижимости – нежилое помещение (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36, пом. 3/1), общей площадью 285,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0005003:3814, в целях предоставление во временное пользование с целью извлечения экономической выгоды, а также привлеченные денежные средства направлены на выдачу процентных займов третьим лицам.

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**	

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).

В течение 2024 года не было изменений в структуре и количестве заключенных договоров займа. Займодавцем является Евтушенкова В.А. Поступлений денежных средств в рамках заключенных договоров займа не было. Изменения произошли в отношении размера суммы задолженности долговых обязательств (Общество погасило часть долга) и изменения сроков возврата, а именно:

- в целях погашения задолженности по договору займа № ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023 г. (основной долг и начисленные процентам за пользование заемными средствами) ООО «ВЕСТА» в феврале и апреле 2024 г. переуступило Евтушенковой В.А. задолженности третьих лиц на основании договоров цессии. Обязательства погашены в сумме 96 609 тыс.руб., в том числе основной долг погашен в сумме 90 342 тыс.руб., проценты – 6 267 тыс.руб.;

- по договору займа № ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023 г. Общество погасило основную часть долга денежными средствами на расчетный счет Займодавца в декабре 2024 г. в размере 69 900 тыс.руб.;

- по договору № ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023 г. продлен срок возврата до 31.12.2028 г. на основании ДС № 1 от 02.12.2024 г.;

- по договору № ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023 г. увеличена сумма лимита до 610 500 тыс.руб. и продлен срок возврата до 31.12.2027 г. на основании ДС № 1.

Долговые заемные обязательства ООО «ВЕСТА» на 31.12.2024 представлены ниже:

тыс.руб.

Займодавец	**Номер и дата договора займа**	**Лимит договора займа**	**Процентная ставка, %**	**Сумма задолженности на 31.12.2024 г.**	**Сумма начисленных процентов на 31.12.2024**	**Срок возврата**
Евтушенкова Вера Александровна	№ ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023	132 000	8,5	132 000	20 135	31.12.2028
	№ ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023	150 500	11,25	60 158	4 530	31.12.2026
	№ ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023	610 500	8,5	164 100	32 360	31.12.2027
	№ ЕВА-В-2023/05 от 26.12.2023	106 000	12	лимит не выбран	-	31.12.2027
Итого:		**999 000**		**356 258**	**57 025**	

По состоянию на 31.12.2024 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 356 258 тыс.руб. (строка 14102), начисленные проценты отражены в размере 57 025 тыс.руб. (строка 14103);
- краткосрочные долговые обязательства (строка 1510) отсутствуют в связи со сроками возврата всех долговых обязательств более 12 месяцев после отчетной даты.

12. Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность

В течение 2024 году финансово-хозяйственная деятельность ООО «ВЕСТА», в основном, была связанна с управлением и обслуживанием нежилого здания, расположенного по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3 и принадлежащего Обществу на праве собственности, а также с осуществлением расходов, связанных с оснащением оборудованием и мебелью нежилого помещения 3/1 (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36) с целью последующего заключения долгосрочного договора аренды

Размер кредиторской задолженности Общества в связи с признанием и погашением обязательств, связанных с финансово-хозяйственной деятельностью по состоянию на 31.12.2024 г., отражен в бухгалтерском балансе в сумме 79 565 тыс. руб. (строки 1450,1520, 1550), в т.ч.:

тыс.руб.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам, в том числе	**12 708**
- налог на имущество	1 419
- налог на добавленную стоимость	11 289
Задолженность перед поставщиками, в том числе:	**10 472**
- АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	227
- ООО "ТИМБЕР-ВУД"	9 630
- АО «Экотехпром»	108
- АО «Мосводоканал»	114
- Прочие	393
Задолженность по авансам, полученным от покупателей (за вычетом суммы НДС), в том числе	**484**
- ООО «еАПТЕКА» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/23 от 21.03.2023 г.)	467
- Прочие	17
Задолженность перед покупателями по гарантийному обеспечению, в том числе:	**12 600**
- со сроком возврата более 12 мес. после отчетной даты:	**9 844**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды № ДДА-БАК-СД-04/15 от 01.04.2015 г.)	9 686
- ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (Дог.аренды № ДА-ЛИ-МТ-0001-10/2015 от 17.12.2015 г., д/с № 4 от 30.09.2016 г.)	58
- ООО "Е1" (Дог.аренды № ВТ-Е1/01-24 от 01.07.2024)	100
- со сроком возврата в течение 12 месяцев после отчетной даты:	**2 756**
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-12/19 от 24.12.2019)	354
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-06/21 от 01.09.2021)	353
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-01/22 от 01.02.2022)	294
- АО «Семейный доктор» (Дог.аренды №ДКА-ВТ-СД-01/23 от 16.10.2023)	1 154
- ООО «еАптека» (Дог.аренды № ДДА-БАК-ЕА-03/23 от 21.03.2023 г.)	601

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	**22 414**
- со сроком погашения более 12 месяцев	22 227
- со сроком погашения в течение 12 месяцев	187
Итого:	**79 565**

Размер кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2023 отражен в бухгалтерском балансе в сумме 88 129 руб. (строки 1450, 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
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**

13. 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 2024 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 31.12.2024 г. после проведения инвентаризации отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 3 152 тыс. руб. Резерв на оплату отпусков планируется использовать в течение 2025 года по мере предоставления ежегодных отпусков сотрудникам Общества.

По состоянию на 31.12.2023 г. резерв на оплату отпусков и страховых взносов отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 1 869 тыс. руб.

14. 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 2024 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 2024 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.

15. Данные о забалансовых счетах

На забалансовом счете 011 «Основные средства, сданные в аренду», отражена стоимость объектов недвижимости, помещения которых предоставлены во временное пользование арендаторам на основании договоров аренды:

- 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.;
- стоимость нежилого помещения № 3/1 в размере 150 197 тыс.руб., расположенное по адресу г. Москва, Хамовники, ул.Зубовская, д.5/36, пом. 3/1, площадью 285,1 кв.м.

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 31.12.2024 г. в размере 12 600 тыс.руб. (по состоянию на 31.12.2023 в размере 11 410 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 июне 2024 года ООО «ВЕСТА» заключило с ПАО «СБЕРБАНК» договор залога доли № 380B00SHH/ДЗД1 от 25.06.2024 г., предметом которого является предоставление в залог принадлежащей Обществу на праве собственности доли владения в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (Должник). Залогом доли владения в уставном капитале ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» обеспечивается исполнение Должником всех обязательств (в т.ч. обязательств по погашению основного долга, процентов, неустоек и т.п.), вытекающих из договора № 380B00SHH об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.06.2024 г., заключенного между Должником и ПАО «Сбербанк». На забалансовом счете 009.01 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражена оценочная стоимость предмета залога, равная номинальной стоимости доли, в размере 108 тыс.руб. Срок действия договора залога доли – 13.03.2031 г. включительно.

Кроме вышеуказанного договора, ПАО «Сбербанк» ООО «ВЕСТА» заключило договор поручительства № 380B00SHH/П1 от 25.06.2024 г., в рамках которого обязуется отвечать перед Банком по всем обязательствам должника ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»» по договору № 380B00SHH об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.06.2024 г. По состоянию на 31.12.2024 г. сумма задолженности в рамках договора поручительства составляет 487 185 тыс.руб. Срок действия договора поручительства – 13.03.2031 г. включительно.

В 2023 году и ранее ООО «ВЕСТА» отражала на забалансовых счетах выданные обеспечения, а именно:

- ООО «ВЕСТА» выступала поручителем перед ПАО «Сбербанк» в рамках договора поручительства № 4747/П-1 от 09.04.2018 г., в котором обязывалась 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 составляла 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»);

- Обществом в рамках вышеназванных договоров с ПАО «СБЕРБАНК» заключен был 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;

- Обществом также 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 была определена в размере 568 697 тыс.руб. В течение 2023 г. залог объекта недвижимости был снят (подтверждено выпиской ЕГРН).

- с ПАО «Совкомбанк» для обеспечения исполнения кредитных обязательств по договору № 2860/ВР-РКЛ/22 от 20.12.2022 г. Общество заключило 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, стоимость оценки 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. все обязательства по договорам залога, ипотеки, поручительств, в рамках которых было бы заложена недвижимость и земельный участок, были прекращены.

Кроме вышеперечисленных обстоятельств, Общество в сентябре 2023 г. 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. В связи с переуступкой долга ЗАО «НПКО Энергосвязь» от ООО «ВЕСТА Капитал» в адрес Евтушенковой В.А. на основании договора № ВК-ЕВА-02/2024 уступки прав от 03.09.2024 г., ООО «ВЕСТА» отразило стоимость залога акций перед Евтушенковой В.А. По состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. Общество отражало выданное обязательство в разрезе каждого контрагента.

Все вышеперечисленные операции Общество отражает на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Раздел IV. 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 2024 г.
- с 01 января по 31 декабря 2023 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 2024 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 249 453 тыс. руб. (без НДС) и сформирована в основном:

1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости в сумме 143 599 тыс.руб.;
2) за счет оказания услуг в сумме 105 854 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 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 .

2. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость по оказанию услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости за период с января по декабрь 2024 г. – 71 814 тыс.руб., за аналогичный период 2023 года – 33 152 тыс.руб.

Расходы по обычным видам деятельности приведены в таблице:

тыс. руб.

Элементы затрат	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023
Себестоимость продаж (строка 2120)		
Амортизационные отчисления	(23 358)	(17 024)
Коммунальные расходы по нежилому зданию	(2 178)	(2 516)
Расходы по охране нежилого здания	(1 594)	(1 560)

Расходы по страхованию недвижимости	(91)	(417)
Расходы по эксплуатации, текущему ремонту и обслуживанию здания	(39 807)	(11 268)
Расходы по приобретению МЦ	(4 247)	-
Прочие расходы, связанные со обслуживанием здания	(539)	(367)
Итого:	**(71 814)**	**(33 152)**
Управленческие расходы (строка 2220)		
Оплата труда	(61 406)	(33 920)
Страховые взносы от ФОТ	(9 822)	(5 447)
Амортизационные отчисления прочих ОС	(242)	(210)
Расходы по текущему ремонту, содержанию офисного помещения	(764)	(494)
Услуги связи, интернет, программное обеспечение	(1 587)	(1 686)
Юридические, аудиторские, нотариальные расходы	(3 334)	(343)
Расходы по приобретению МЦ, материальные расходы	(796)	(1 441)
Прочие расходы	(791)	(1 361)
Информационные услуги	(898)	(1 013)
Налог на имущество	(5 757)	(4 176)
Командировочные расходы	(174)	(361)
Аренда помещения	(2 193)	(362)
Итого:	**(87 764)**	**(50 814)**
Коммерческие расходы (строка 2210)		
Амортизация НМА	(84)	-
Расходы по рекламе	(20)	(626)
Прочие	(160)	(5)
Итого:	**(264)**	**(631)**

3. Проценты к получению и уплате

Проценты к получению (строка 2320):

тыс. руб.

Наименование показателя	**Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**	**Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**
Проценты к получению, начисленные по банковским депозитам	906	2 844
Проценты к получению, начисленные по выданном займам	47 149	36 532
Итого:	**48 055**	**39 376**

Проценты к уплате (строка 2330) :

тыс.руб.

Наименование показателя	**Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**	**Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**
Проценты к уплате по займам	(39 963)	(24 419)
Проценты по дисконтированию ППА	(977)	(1 114)
Итого:	**(40 941)**	**(25 533)**

4. Прочие доходы

Состав прочих доходов (строка 2340)

тыс.руб

Наименование показателя	**Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**	**Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**
Штрафы, неустойки к получению	95	133

Доходы, возникшие в результате списания кредиторской задолженности	71	640
Прочие доходы	87	1
Доходы от продажи долей в УК др.организаций	7	-
Восстановление резерва под обесценение ФВ	97 322	582
Доход, возникший в результате переуступки ФВ и ДЗ	96 609	-
Итого:	**194 191**	**1 356**

5. Прочие расходы

Состав прочих расходов (строка 2350) приведен в таблице:

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024	Сумма за период с 01.01.2023 по 31.12.2023
Расходы по услугам банка	(230)	(366)
Расходы по госпошлинам	(22)	(1)
Формирование резерва сомнительных долгов	(58 242)	(2 700)
Расходы, возникший в результате переуступки ФВ и ДЗ	(96 609)	-
Расходы, связанные со списанием дебиторской задолженности	(540)	(1 413)
Формирование резерва под обесценение ФВ	(154 280)	(73 408)
Прочие расходы	(5 894)	(6 256)
Расходы, связанные с вкладом в имущество дочерних компаний	(15 500)	(15 050)
Расходы, связанные с продажей долей в УК др.организаций	(7)	-
Итого:	**(331 324)**	**(99 194)**

За период с 01 января по 31 декабря 2024 г. в связи с признанием расходов, связанных с формированием резерва сомнительных долгов, сформирован убыток в размере (40 408) тыс.руб., за аналогичный период 2023 г. сформирована прибыль до налогообложения размере 29 095 тыс. руб.

Раздел V. 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 31.12.2024 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» (ИНН9701079365)- дочерняя компания;
- ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский» (ИНН 9701180453) – дочерняя компания;
- ЗАО «НПКО «Энергосвязь» (ИНН 7704119502) – дочерняя компания;
- АО «Вардекс Инвест» (ИНН 7743383910) - дочерняя компания;
- Евтушенкова В.А., бенефициар.

За период с 01 января по 31 декабря 2024 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)	Дог. № ДКА-ВТ-БАК-12/22 от 30.11.2022г.	Сумма арендной платы за 2024 год -240 тыс. руб. Получена оплата – 240 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская»	Оказание услуг по управлению процессом сопровождения в гарантийный период и организации продаж и предоставления недвижимости в аренду (Гостиничный комплекс с апарта-ментами, нежилыми помещениями и под-земной автостоянкой по адресу: г. Москва ул. Бакунинская д.5)	Дог.№ ВТ-БАК-04-2024 от 01.04.2024г.	Сумма оказанных услуг за 2024 год – 3 504 тыс. руб. Получена оплата–2 636 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. составляет 868 тыс.руб. Оплачена в январе 2025 г.
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 арендной платы за 2024 год - 2 550 тыс. руб. Получена оплата по договору - 2 550 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024 г. отсутствует.
ООО «Бакунинская» /Заёмщик	Процентный заём , ставка 7% годовых	Соглашение об уступке № 02-03/2024 от 29.03.2024 к Дог. № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г	Принятие к учету в 2024 г.: - основного долга 146 290 тыс.руб.; - процентов 71 932 тыс.руб. Начислено процентов в 2024г. – 7 750 тыс.руб. Погашено процентов в 2024г. – 45 250 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024г.: - основной долг 146 290 тыс.руб.; - проценты 34 432 тыс.руб.
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 2024 г. – 225 тыс. руб. Получена оплата – 507 тыс. руб. На 31.12.2024 г. задолженность отсутствует.

ООО «ВЕСТА-Спорт»/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 2024г. -161 тыс. руб. Получена оплата - 161 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. отсутствует
ООО «ВЕСТА-Спорт»	Выдача безвозмездной финансовой помощи	Решения о выдаче безвозмездной финансовой помощи	В период с января 2024 по декабрь 2024 г. перечислено денежных средств в сумме 15 500 тыс. руб. на основании Решений ООО ВЕСТА о предоставлении безвозмездной финансовой помощи
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.	На 31.12.2023: - сумма основного долга - 172 910 тыс. руб., -сумма процентов - 65 931 тыс. руб. За период с января по март2024 начислено процентов 2 720 тыс.руб. В марте 2024 года задолженность по договору займа погашена в полной сумме: основной долг 172 910 тыс.руб. и проценты68 650 тыс. руб. ,путем зачета в счет договора цессии долга по займу ООО «Бакунинской». На 31.12.2024 задолженность отсутствует.
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 начисленной арендной платы за 2024г. – 111 тыс. руб. Получена оплата – 111 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 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 2024г. -360 тыс. руб. Получена оплата- 360 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024г отсутствует.
ООО «ВЕСТА-Капитал» /Цедент	Уступка прав требований	Соглаш.об уступ.прав треб.№02-03/2024 дог.займа от 29.03.2024	В 2024г. заключено соглашение об уступке прав требования ООО «ВЕСТА-Капитал» к ООО «Бакунинская» по дог.процентного займа №

			БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г Сумма уступаемых прав 218 223 тыс.руб.
ООО «ВЕСТА-Капитал»	Зачёт встречных однородных требований	Соглашение 3-03/2024 прекращении обязательств путём зачёта от 29.03.2024	Сумма зачёта встречных однородных требований в 2024г. составила 218 223 тыс.руб.
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. В 2024 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялись.
Евтушенкова Вера Александровна/ Займодавец	Получение процентного займа по договору; ставка 8,5 % годовых	Договор денежного займа № ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023г.	На 31.12.2023 - сумма основного долга 132 000 тыс. руб., - сумма процентов 8 915 тыс.руб. Движения денежных средств по основному долгу в 2024 г. не было. Сумма начисленных процентов за 2024 г. 11 220 тыс.руб., по состоянию на 31.12.2024г сумма накопленных процентов 20 135 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.	На 31.12.2023 сумма основного долга 150 500 тыс.руб., сумма процентов 1 716 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024г.- 9 081 тыс. руб. В 2024 погашена частично сумма основного долга в сумме 90 342 тыс.руб. и частично сумма процентов в размере 6 267 тыс.руб. Задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. по основному долгу 60 158 тыс.руб., по процентам – 4 530 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.	На 31.12.2023 сумма основного долга – 234 000 тыс.руб., сумма процентов 12 697 тыс.руб. В 2024 году частично погашена сумма основного долга в размере

			69 900 тыс.руб., начислено процентов – 164 100 тыс. руб.Задолженность по состоянию на 31.12.2024г. по основному долгу - 164 100 тыс.руб. - процентов 32 360 тыс.руб.
Евтушенкова Вера Александровна	Зачёт встречных требований	Соглашение о прекращении обязательств путём зачёта от 29.02.2024	Сумма зачёта встречных требований составила 60 341 тыс.руб.
Евтушенкова Вера Александровна	Зачёт встречных требований	Соглашение 2-2024 о прекращении обязательств путём зачета от 30.04.2024	Сумма зачёта встречных требований составила 36 268 тыс.руб.
ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»/ Арендатор	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.	На 31.12.2023 сумма задолженности по арендной плате – 360 тыс. Сумма начисленной арендной платы за 2024г. – 180 тыс.руб. В 2024г. получена оплата 540 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2024 г. по услугам аренды отсутствует
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	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу – 13 101 тыс.руб., - по процентам – 1 846 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 г.- 1 048 тыс. руб., задолженность по процентам на 31.12.2024г. 2 894 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.	На 31.12.2023г. сумма задолженности: - по основному долгу – 89 400 тыс.руб. – по процентам 2 696 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 г. – 7 828 тыс.руб. В 2024 г. частично погашен основной долг в сумме 59 000 тыс.руб., частично погашена сумма процентов в размере 10 412 тыс.руб. Задолженность по основному долгу на 31.12.2024 – 30 400

			тыс.руб., по процентам - 112 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 № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023 г	Задолженность по состоянию на 31.12.2023 – 90 000 тыс.руб. Сумма оказанных услуг за 2024г– 123 000 тыс. руб. Получена оплата услуг в 2024 г. в сумме 21 700 тыс.руб. На 31.12.2024 была признана выручка в полном объёме. Задолженность по договору на 31.12.2024 г. – 191 300 тыс.руб.
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. сумма задолженности составляет 52 750 тыс.руб. В 2024 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялись.
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 2024 г. – 120 тыс. руб. В 2024 г. получена оплата 120 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024 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.	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу на – 135 400 тыс.руб., - по процентам 9 626 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 г. 12 186 тыс.руб. Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2024 – 21 812 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.	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу – 7 770 тыс.руб. - по процентам 176 тыс.руб. В течение 2024 года в рамках договора займа выдано 11 100 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 г. 1 259 тыс.руб. Сумма

			задолженности на 31.12.2024: - по основному долгу . 18 870 тыс.руб. – по процентам 1 435 тыс. руб.
ЗАО «НПКО Энергосвязь»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор денежного займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023г.	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу 122 750 тыс. руб.; -по процентам 6 037 тыс.руб. В течение 2024 г. выдано денежных средств в сумме 4 000 тыс.руб. Начислено процентов за 2024 г. – 11 301 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024: - по основному долгу – 126 750 тыс.руб., – - по процентам -17 338 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.	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу – 11 410 тыс. руб., - по процентам – 772 тыс.руб. В 2024 г. выдано в рамках договора займа 105 тыс.руб. Начислено процентов за 2024г. 1 147 тыс.руб. Задолженность на 31.12.2024г.: - по основному долгу - 11 515 тыс.руб. – - по процентам 1 919 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	На 31.12.2023г. сумма задолженности: - по основному долгу на - 408 тыс. руб. , - по процентам 319 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 г.47 тыс. руб. В декабре 2024 г. была погашена полностью задолженность по основному долгу в сумме 408 тыс.руб. и накопленным на дату погашения процентов в сумме 365 тыс.руб. По состоянию на

			31.12.2024 задолженность отсутутствует
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. В 2024 году движения денежных средств по данному договору не осуществлялись.
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 31.12.2023 г. В течении 2024 г. услуги не оказывались. Оплата в сумме 3 498 тыс.руб. произведена в декабре 2024г По состоянию на 31.12.2024 задолженность по вознаграждению отсутствует.

За период с 01 января по 08 апреля 2024 года были произведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, тыс. руб.
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016г.	На 31.12.2023 сумма основного долга на .5 000 тыс. руб. сумма процентов 3 859 тыс.руб. Начислено процентов за 2024г.- 174 тыс. руб. В апреле 2024 года задолженность в полной сумме переуступлена третьему лицу: основной долг 5 000 тыс.руб., накопленные проценты, на дату переуступки, 4 032 тыс.руб. По состоянию на 08.04.2024 задолженность отсутствует
ООО «Охотничьи угодья»/Заемщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 10,5 % годовых	Дог.займа № ДЗ-В-2016/1 от 20.07.2016г.	На 31.12.2023 сумма основного долга . 15 000 тыс. руб., сумма процентов – 11 715 тыс.руб. Начислено процентов за

			2024г. - 521 тыс. руб. В апреле 2024 года задолженность в полной сумме переуступлена третьему лицу: основной долг 15 000 тыс.руб., накопленные проценты, на дату переуступки- 12 236 тыс.руб. По состоянию на 08.04.2024 задолженность отсутствует
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 начисленной арендной платы за 2024г. – 132 тыс. руб. Получена оплата в 2024 году – 132 тыс. руб. Задолженность на 08.04.2024 отсутствует.
ООО «Веста Реал Эстейт»/ Заёмщик	Предоставление процентного займа по договору; ставка 9 % годовых	Договор займа № В-ВРЭ-05/2023 от 14.03.2023г.	На 31.12.2023 сумма задолженности: - по основному долгу –13 075 тыс. руб., - по процентам 322 тыс.руб. В 2024 г. выдано в рамках договора займа денежных средств в сумме 2 325 тыс.руб. Сумма начисленных процентов за 2024 1 168 тыс.руб. В ноябре 2024 года погашена задолженность по основному долгу в размере 15 400 тыс.руб., сумма процентов в размере 1 490 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 задолженность отсутствует

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» (ИНН9701079365)- 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:

Наименование связанной стороны	Вид операции	Основание для проведения операции	Стоимостной показатель, тыс. 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 % годовых	Дог.займа № ДЗ-В-2016/2 от 25.08.2016г.	Сумма основного долга на 31.12.2023г. 5 000 тыс. руб. 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	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 2023 года по договору предоставлен заём в сумме 100 тыс. руб. , частично погашен основной долг в сумме 15 298 тыс. руб. и проценты 4 017тыс.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 начисленной 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.
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 начисленной 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 «Специализированный Застройщик «Обыденский»/ Арендатор	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 начисленной арендной платы за 2023г. – 180 тыс. руб. В 2023 г. произведена оплата 87 тыс. руб. 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	Договор № ВТ-ОБ-04/2023 от 03.04.2023 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 объёме.

	г. Москва, Хамовники, 2-й Обыденский пер., вл. 5,7		
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.
АО «Вардекс-Инвест»/ Арендатор	Предоставление в аренду нежилого помещения по договору аренды	Дог. № ДКСА-ВТ-ВИ-01/2023 от 01.11.2023г.	Сумма начисленной 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 начисленной 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.
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 начис-ленных 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 оказывались и оплата не производилась.

Информация о резервах под дебиторскую задолженность и финансовые вложения 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:

тыс. руб.

Наименование	**Сумма за период 01 января по 31 декабря 2024 г.**	**Сумма за период 01 января по 31 декабря 2023 г.**
Оплата труда за отчетный период	12 640	6 909
В том числе налог на доходы физических лиц удержанный	1 778	936
Страховые взносы	1 989	1 088

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались**.**

Раздел V. Заключение

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2024 г. ООО «ВЕСТА» по данным бухгалтерского учета по строке 2300 Отчета о финансовых результатах за 2024 год отразило убыток в размере (40 408) тыс.руб.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль за 2024 год сформирована и отражена Обществом в налоговой декларации за 2024 год в размере 88 713 тыс.руб. (налоговая прибыль). Налог на прибыль исчислен в размере 17 743 тыс. руб.

Убыток за период с 01 января по 31 декабря 2024 года отражен по строке 2400 Отчета о финансовых результатах в сумме (22 773) 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	**2024 г.**	**2023 г.**
Прибыль (убыток) до налогообложения	**(40 408)**	**29 095**
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	**(8 082)**	**5 819**

Постоянные налоговые обязательства	**3 150**	**3 418**
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых активов в том числе:	**23 295**	**8 156**
По резервам предстоящих отпусков	257	48
По резервам на обесценение финансовых вложений и дебиторской задолженности	23 174	8 879
Основные средства	121	-
Арендные обязательства	(257)	(771)
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых обязательств в том числе:	**(620)**	**1 596**
Основные средства	195	612
Кредиторская задолженность	(816)	984
Отложенный налог на прибыль	**22 675**	**9 752**
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	12 703	
Текущий налог на прибыль	**(17 743)**	**(18 989)**
Чистая прибыль (убыток)	**(22 773)**	**19 858**

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 января 2025 г. базовая налоговая ставка вырастет до 25%. Величина отложенных налоговых активов и обязательств была пересчитана по новой ставке на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период между отчетной датой 31.12.2024 г. и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности не было событий, требующих внесения корректировок или упоминания в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжаются 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

31 марта 2025 г.