

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Виста» за 2025 г.

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При подготовке отчетности ООО «Виста», не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Валютой составления отчетности является российский рубль. Данные в отчетности приведены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. Общие сведения

Полное наименование организации : Общество с ограниченной ответственностью «Виста»;

Сокращенное наименование: ООО «Виста»;

ООО «Виста» зарегистрировано 17.06.2010 года;

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1107847191979 ;

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7810592380 ;

Место нахождения :196191, Санкт-Петербург г, Конституции пл, дом № 7, литер А, Помещение 18Н Оф. 705 Часть №1 (812)602-29-10;

ООО «Виста» по состоянию на 31.12.2025 года имеет филиалы: нет; обособленные подразделения нет .

Генеральный директор – Некрасов Николай Александрович, является единоличным исполнительным органом ООО «ВИСТА» на основании Решения №1/2025 дата в период с 14.08.2025г. В период с 31.12.2012г. по 14.08.2025г. генеральным директором являлась Пискунова М.С. на основании решения №1/2012 от 31.12.2012г.

Среднесписочная численность работников в 2025 г. составила 1 человек (в 2024 г. 1человек).

Уставный капитал ООО «ВИСТА» составляет 80 010 000 тыс. руб.

Решения об изменении размера уставного капитала в 2025 году не принимались. Уставный капитал оплачен полностью.

Согласно Уставу Общества органами управления являются:

- Общее собрание участников;

- Генеральный директор.

Согласно Уставу контроль за осуществлением финансово-хозяйственной деятельности возложен на Генерального директора Обществом получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства (Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом) от 02.10.2025г.

Объект строительства расположенный по адресу : СПб, пос.Шушары ,Школьная улица, зона 17на земельном участке кадастровый номер:78:42:0015104:2983

2.Основные виды экономической деятельности

ООО «ВИСТА» осуществляет основной вид деятельности Строительство жилых и нежилых помещений ОКВЭД 41.20, а также дополнительные виды деятельности: ОКВЭД 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих работ, ОКВЭД 43.3 Работы строительные отделочные

3.Основные положения учетной политики

3.1 Учетная политика ООО «Виста» разработана с учетом организационно-технических и производственных особенностей организации, исходя из условий хозяйствования в 2025 году.

3.2.Основным видом деятельности Общества является- Строительство жилых и нежилых зданий

3.3. Строительство осуществляется за счет целевого кредита банка и под его контролем. Средства Дольщиков находятся на специальном счете в банке до окончания строительства. Затраты по содержанию застройщика входят в строительную смету и напрямую учитываются на счете 08.3.«Строительство объектов основных средств»

3.4. Вознаграждение застройщика в процессе строительства отсутствует. После ввода объекта определяется результат –прибыль или убыток.

3.5.Организация применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, вплоть до утраты права на применение упрощенной системы налогообложения либо до добровольного отказа от ее применения в соответствии с положениями [главы 26.2](#) "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации.

3.6.Объектом налогообложения признаются доходы минус расходы. Датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) в кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

3.7.Доходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются:

3.8. •доходы по обычным видам деятельности – доходы, связанные с оказанием услуг

3.9.(возмещение затрат на предоставленную электроэнергию)

3.10. •прочие доходы (результат от инвестиционной деятельности)

3.11. Управленческие расходы счет 26 "Общехозяйственные расходы" не применяется

Бухгалтерский учет и составление отчетности осуществлялись с использованием автоматизированной программы бухгалтерского учета «1С:Предприятие 8.3 БИТ Строительство».

Учетная политика на 2025 г. утверждена приказом № 1/12 от 31.12. 2024 г.

ООО «Виста» не имеет выделенных на самостоятельный баланс филиалов.

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что ООО «Виста» 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.

ООО «Виста» применяет унифицированные формы первичных учетных документов, в случае их отсутствия применяются первичные документы, соответствующие требованиям ст. 9 Федерального закона РФ № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете».

Инвентаризация активов и обязательств, за исключением основных средств, проводится не реже, чем 1 раз в год. Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в 3 года.

Пояснения к показателям бухгалтерского баланса

4. Нематериальный активы

Информация о наличии и движении нематериальных активов приведена в таблице 3.1.

Информация о нематериальных активах, созданных организацией приведена в таблице 3.2

Информация по амортизируемым и не амортизируемым нематериальным активам приведена в таблице 3.3

Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, приведены в таблице 3.4

Информация о капитальных вложениях в нематериальные активы приведена в таблице 3.5.

Информация о правах на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на за балансовых счетах приведена в таблице 3.6.

Нематериальных поисковых активов ООО «Виста» по состоянию на 31.12.2024 г. и на 31.12.2025 г. не имеет

4.1. Основные средства

Информация о наличии и движение основных средств приведена в таблице 4.1.

Информация о наличии и движение прав пользования активами приведена в таблице 4.2.

Информация об амортизируемых и не амортизируемых основных средствах приведена в таблице 4.3.

Информация об основных средствах, в отношении которых имеются ограничения использования, приведена в таблице 4.4.

Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) приведена в таблице

Информация о капитальных вложениях в инвестиционную недвижимость приведена в таблице 4.6.

4.2. Аренда

Учет аренды ведется по правилам ФСБУ 25/2018. ООО «Виста» признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

По строке 1150 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражена сумма ППА в размере 532тыс.руб.(на 31.12.2024-887 тыс. руб.)

ООО «Виста» является арендатором по следующим договорам, классифицированным в качестве операционной аренды:

Наименование объекта аренды	назначение аренды	срок аренды	сумма будущих арендных платежей по договору всего	сумма арендных платежей к оплате в следующие 12 месяцев	расходы по операционной аренде за отчетный период
Нежилое помещение	Офис	неопределен	неопределен	неопределена	60 000 руб.

4.3 Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений приведена в таблице 5.1.

Информация об ином использовании финансовых вложений приведена в таблице 5.2.

Информация подробно приведена в п. 7.5 пояснений.

4.4. Прочие внеоборотные активы

По строке 1190 бухгалтерского баланса отражены затраты на строительство социальных объектов за счет целевого финансирования на

в размере 2 892 663 тыс.руб., на 31.12.2024 – 2 328 658 тыс.руб.

4.5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов приведена в таблице 6.1.

Информация о запасах, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, приведена в таблице 6.2

4.6. Налог на добавленную стоимость

По строке 1220 бухгалтерского баланса на 31.12.2025 отражена сумма НДС в размере 8 085 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 241 593 тыс. руб.), которая будет включена в затраты .

4.7. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 7.1.

Информация о просроченной дебиторской задолженности приведена в таблице 7.2.

По строке 1230 Задолженность на 31.12.2024 составила 2 697 260 тыс. руб., на 31.12.2025 – 872 147 тыс. руб.

4.8. Денежные средства

По строке 1250 бухгалтерского баланса отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах организации.

4.9. Прочие оборотные активы

У организации отсутствуют прочие оборотные активы, подлежащие отражению по строке 1260 бухгалтерского баланса.

4.10. Капитал

4.10.1. Уставный капитал в размере 80 010 тыс. руб. соответствует величине уставного капитала, установленного Уставом ООО

4.10.2. ООО «Виста» не имеет долей, принадлежащих Обществу.

4.10.3. Величина нераспределенной прибыли на 31.12.2025 г. составила 325 523 тыс. руб. (на 31.12.2024 – 183 615 тыс. руб.). Прибыль в 2025 году не распределялась

4.11. Заемные средства

Информация о наличии и движении заемных средств приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Вся задолженность по кредитам и займам полученным является срочной.

ООО «Виста» имеет задолженность на 31.12.2025 в размере 1 684 729 тыс руб. (на 31.12.2024 – 3 460 537 тыс.руб.) по договорам долгосрочного займа и долгосрочным кредитам.

4.12. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств).

. Целевое финансирование

По строке 1520 бухгалтерского баланса отражено целевое финансирование по строительству

На сумму 3 052 161 тыс.руб. на 31.12.2025г. (1 876 249 тыс.руб-2024г.)

. Оценочные обязательства

ООО «Виста» формирует оценочные обязательства в отношении начисленных отпусков работникам, включая социальные взносы с суммы начисленных отпусков.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств приведена в таблице 8.3 «Оценочные обязательства».

4.15. Информация по налогу на прибыль организаций

У организации отсутствуют отложенный налог на прибыль

4.16. Информация о государственной помощи

ООО «Виста» не получало государственную помощь.

5. Пояснения к отчету о финансовых результатах

5.1. Доходы по обычным видам деятельности

ООО «Виста» предоставляет информацию о доходах от обычных видов деятельности.

Вид деятельности	2025 (тыс.руб)	2024 (тыс.руб)
по основному виду деятельности (компенсации затрат за потребленную электроэнергию)	7 256	8 260
Прочие внереализационные доходы(расходы)	11 153	51
Выручка от продажи квартир	189 105	0
Проценты к получению	116 089	104 279

5.2 Расходы по обычным видам деятельности

Информация о расходах по обычным видам деятельности в разрезе видов затрат приведена в таблице 10 «Расходы по обычным видам деятельности».

6. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Все представленные денежные потоки связаны с исполнением ООО «Виста» обязательств по строительству объекта,

По строке 4129 Отчета о движении денежных средств указаны расчеты Прочие платежи:

Платежи в бюджет-1600 тыс.руб.

Госпошлина 18 651- тыс.руб.

-Пользование лимитом-11 825 тыс.руб.

-Комиссия банку-71 тыс.руб.

-Платежи по соглашению на инвест.школы-2 900тыс.руб.

По строке 4311 Отчета о движении денежных средств указаны расчеты по получению кредитов и займов :

За 2024г. 716 509 тыс.руб.

За 2025г. 76 252 тыс.руб.

7. Иная информация

7.1. Информация о структуре уставного капитала

ООО «Виста» раскрывает следующую информацию структуре уставного капитала:

Учредитель: Соколова Татьяна Алексеевна - 100% доли собственности в УК

7.2. Информация о событиях после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год следующие существенные события отсутствовали, а именно:

- объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства;
- произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату;
- получение информации о финансовом состоянии и результатах деятельности дочернего или зависимого общества (товарищества), ценные бумаги которого котируются на фондовых биржах, подтверждающая устойчивое и существенное снижение стоимости долгосрочных финансовых вложений организации;
- продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был необоснован;
- объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате;
- обнаружение после отчетной даты того обстоятельства, что процент готовности объекта строительства, использованный для определения финансового результата по состоянию на отчетную дату методом "Доход по стоимости работ по мере их готовности", был необоснован;
- получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры;
- обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период.

Кроме того, ООО «Виста» не осуществляло:

- принятия решения о реорганизации организации;
- приобретения предприятия как имущественного комплекса;
- реконструкции или планируемая реконструкция;
- принятия решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг;
- крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений;
- на момент подписания отчетности не возникал пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации;
- прекращение существенной части основной деятельности организации, если это нельзя было предвидеть по состоянию на отчетную дату;
- существенное снижение стоимости основных средств, если это снижение имело место после отчетной даты;
- непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют после отчетной даты;
- не имело судебных споров, результат которых оказал бы существенное влияние на финансовое положение организации (если есть перечислить все существенные с прогнозом по результату исходу дела).

7.5. Информация о связанных сторонах

Для целей составления бухгалтерской отчетности ООО «Виста» выделяет следующие категории связанных сторон: участники, ключевой управленческий персонал, контролируемые или контролирующие ООО «Виста» или находящиеся под совместным контролем.

Генеральный директор - Некрасов Н.А.

Учредитель 100% доли в уставном капитале –Соколова Т.А.

Она так же является бенефициарным владельцем Компании ООО «Виста»

Отношения с ключевым управленческим персоналом:

Генеральный директор –Некрасов Н.А-Сумма заработной платы за 2025г.составила 912 тыс. руб.

7.6. Информация о совместной деятельности

ООО «Виста» не осуществляет совместную деятельность с другими хозяйствующими субъектами.

7.7. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

ООО «Виста» в течение 2025 г. не осуществляло крупные сделки и сделки с заинтересованностью.

7.8. Информация о выявленных ошибках и корректировках отчетности

При подготовке настоящей отчетности существенные ошибки, требующие корректировки показателей и раскрытия в пояснениях, отсутствуют, соответствующие корректировки не требуются.

7.9. Управление рисками

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является их снижение до приемлемого уровня, в том числе путем определения лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Валютный риск. ООО «Виста» не подвержено воздействию валютного риска, поскольку не осуществляет расчеты в валюте.

Кредитный риск. ООО «Виста» подвержено кредитному риску, а именно риску того, что его контрагенты не смогут исполнить свои обязательства перед ООО «Виста».

Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи товаров, продукции, работ и услуг на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникает дебиторская задолженность, а также по операциям выдачи займов. Управление кредитным риском осуществляется посредством предварительной оценки надежности контрагентов, контроля их финансового положения на протяжении всего периода взаимодействия, ограничения задолженности в отношении одного дебитора (диверсификация). Минимизация последствий возникновения кредитного риска осуществляется посредством формирования резервов по проблемной задолженности, а также осуществлением внесудебного и судебного взыскания такой задолженности. Руководство оценивает влияние кредитного риска на текущий момент на отчетность как незначительное.

Риск ликвидности

Риск ликвидности представляет собой риск невозможности исполнения ООО «Виста» своих финансовых обязательств в установленные сроки. Подход руководства к управлению ликвидностью предусматривает обеспечение достаточного объема финансирования,

необходимого для выполнения обязательств по мере наступления сроков их исполнения как в нормальных, так и в чрезвычайных условиях, без возникновения неприемлемых убытков или риска нанесения ущерба репутации ООО «Виста».

В процессе управления риском ликвидности Руководство обеспечивает поддержание адекватное соотношение размера денежных и заемных средств, осуществляет мониторинг прогнозируемых и фактических потоков денежных средств, а также контролирует соотношение сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Руководство проводит постоянный мониторинг финансового состояния, чтобы получить уверенность в наличии достаточного объема денежных средств, для оплаты операционных расходов, финансовых обязательств и инвестиционной деятельности на период 30 дней и более. Руководство оценивает влияние данного риска на деятельность ООО «Виста » как умеренное.

7.10. Непрерывность деятельности

Оценка соблюдения ООО «Виста» принципа непрерывной деятельности проведена с учетом результатов оценки рисков деятельности, оценки влияния на его деятельность текущих экономических условий, достигнутых результатов деятельности, планов руководства и собственников в отношении продолжения деятельности. Руководство выражает уверенность, что ООО «Виста» будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности с учетом следующих обстоятельств:

- Отсутствует необходимость в прекращении деятельности,
- У руководства и собственника отсутствуют намерения прекращения деятельности;
- Проведенная оценка рисков деятельности показала отсутствие существенного негативного влияния выявленных рисков на деятельность Общества;
- ООО «Виста» имеет положительный финансовый результат деятельности, положительный денежный поток от текущей деятельности;

Генеральный директор

Некрасов Н.А.

