Общество с ограниченной ответственностью
«ВАЕКА»
Адрес местонахождения: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, строение 1 А, помещение XI, ком. 15
ИНН 7734399448/ КПП 773401001
ОГРН1177746100839

г. Москва 01 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Раздел 1. Информация об организации.

1. Организационно-правовая форма и наименование юридического лица — Общество с ограниченной ответственностью «ВАЕКА» (ИНН 7734399448, КПП 773401001).
2. Юридический и фактический адрес — 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, строение 1 А, помещение XI, комната 15.
3. Дата государственной регистрации — 03.02.2017 г.
4. Генеральный директор — Гулина Людмила Анатольевна.

   В 2025 году осуществлены следующие выплаты в пользу генерального директора:
   - оплата труда в сумме 62 тыс. руб.
5. Среднегодовая численность — 1 человек.
6. Единственным участником организации является физическое лицо - Березкина Елена Борисовна.
7. Уставный капитал — 10 000,00 руб.
8. В соответствии с Уставом, Общество осуществляет следующие основные виды деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (68.10) и иная деятельность, не противоречащая законодательству Российской Федерации.
9. Общество не имеет лицензий.
10. Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с концепцией общего назначения, установленных Федеральным законом от 6 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете» № 402 ФЗ, а также Положениями и Федеральными стандартами по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Раздел II. Информация об учетной политике.

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденными приказом Минфина РФ от 06.10.2008 года № 106н. В 2025 году при ведении бухгалтерского учета Общество использовало учетную политику, утвержденную Приказом Генерального директора от 09 февраля 2017 года № УП-1-17 с учетом дополнений.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом помесячно.

Организация 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.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 утв. Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г. № 126н. Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу за период не производится.

Расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов или возникновения обязательств.

Раздел III. Пояснения по статьям бухгалтерского баланса

3.1. Основные средства.

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2025 г. составила 79 тыс. руб. Данная стоимость складывается из стоимости арендованного имущества в сумме 710 тыс. руб. и суммы накопленной амортизации по нему — 631 тыс. руб.

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	511	(427)	199	-	-	(204)	-	-	-	710	(631)
	За 2024 г.	324	(236)	186	-	-	(191)	-	-	-	511	(427)
в том числе: Здания	За 2025 г.	511	(427)	199	-	-	(204)	-	-	-	710	(631)
	За 2024 г.	324	(236)	186	-	-	(191)	-	-	-	511	(427)

3.2. Инвестиционная недвижимость

В балансе Общества по строке 1160 отражена инвестиционная недвижимость, которую организация сдает в аренду. Остаточная стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2025 г. составила 32 822 тыс. руб. Данная стоимость складывается из стоимости нежилых помещений, находящихся на балансе, в сумме 45 798 тыс. руб. и суммы накопленной амортизации — 12 976 тыс. руб.

Наличие, движение основных средств и доходных вложений в материальные ценности по группам за период 2024 — 2025 годы представлены в таблице:

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	45 798	(10 686)	-	-	-	(2 290)	-	-	-	-	-	45 798	(12 976)
	За 2024 г.	45 798	(8 396)	-	-	-	(2 290)	-	-	-	-	-	45 798	(10 686)
в том числе: Здания	За 2025 г.	45 798	(10 686)	-	-	-	(2 290)	-	-	-	-	-	45 798	(12 976)
	За 2024 г.	45 798	(8 396)	-	-	-	(2 290)	-	-	-	-	-	45 798	(10 686)

3.3. Отложенные налоговые активы.

В балансе Общества по строке 1180 отражены отложенные налоговые активы по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 15 850 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. в сумме 17 712 тыс. руб. Отложенные налоговые активы Общества делятся на виды: 1) Убытки прошлых лет; 2) финансовые вложения; 3) арендные обязательства.

3.4. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	15 060	-	17 395	-	(552)	-	-	-	31 902	-
	За 2024 г.	11 746	-	4 123	-	(809)	-	-	-	15 060	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	34	-	3	-	(13)	-	-	-	24	-
	За 2024 г.	65	-	1	-	(32)	-	-	-	34	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	14 398	-	3 576	-	-	-	-	-	17 974	-
	За 2024 г.	10 822	-	3 576	-	-	-	-	-	14 398	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	628	-	12 567	-	(540)	-	-	-	12 655	-
	За 2024 г.	750	-	546	-	(668)	-	-	-	628	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	1 249	-	-	-	-	-	1 249	-
	За 2024 г.	109	-	-	-	(109)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	15 060	-	17 395	-	(552)	-	-	X	31 902	-
	За 2024 г.	11 746	-	4 123	-	(809)	-	-	X	15 060	-

3.5 Финансовые вложения.

В балансе Общества по строке 1170 отражены долгосрочные финансовые вложения в ценные бумаги (акции), по строке 1240 отражены краткосрочные финансовые вложения в депозиты.

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	350 970	27 591	-	(4 999)	(860)	-	(16 385)	-	345 971	10 346
	За 2024 г.	407 222	(39 446)	61 100	(117 352)	(37 562)	-	104 599	-	350 970	27 591
в том числе: Акции	За 2025 г.	350 970	27 591	-	(4 999)	(860)	-	(16 385)	-	345 971	10 346
	За 2024 г.	407 222	(39 446)	61 100	(117 352)	(37 562)	-	104 599	-	350 970	27 591
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	156 478	-	1 210 302	(1 181 244)	-	-	-	-	185 536	-
	За 2024 г.	96 555	-	2 055 023	(1 995 100)	-	-	-	-	156 478	-
в том числе: Краткосрочные депозиты	За 2025 г.	156 478	-	1 210 302	(1 181 244)	-	-	-	-	185 536	-
	За 2024 г.	96 555	-	2 055 023	(1 995 100)	-	-	-	-	156 478	-
Итого	За 2025 г.	507 448	27 591	1 210 302	(1 186 243)	(860)	-	(16 385)	-	531 507	10 346
	За 2024 г.	503 777	(39 446)	2 116 123	(2 112 452)	(37 562)	-	104 599	-	507 448	27 591

3.6 Денежные средства.

В балансе Общества по строке 1250 отражена величина денежных средств на расчетном счете по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 45 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. в сумме 24 тыс. руб. Информация о потоках денежных средств в 2025 году раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

3.7. Прочие оборотные активы.

В балансе Общества по строке 1260 отражены прочие оборотные активы в сумме 17 тыс. руб., срок обращения которых не превышает 12 месяцев.

К прочим оборотным активам отнесены расходы, относящиеся к будущим отчетным периодам со сроком списания менее года.

3.8 Капитал и резервы.

По состоянию на 31.12.2025 г. уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. (в 2024 году — 10 тыс. руб., в 2023 году— 10 тыс. руб.)

Капитал Общества включает в себя добавочный капитал 514 000 тыс. руб. (в 2024 году 514 000 тыс. руб., в 2023 году— 514 000 тыс. руб.)

Движение по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» раскрыто в Отчете об изменениях капитала.

В строке баланса 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» отражена сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.25 г. в размере 89 451 тыс. руб. (в 2024 году нераспределенная прибыль — 68 576 тыс. руб., в 2023 году нераспределенная прибыль — 8 083 тыс. руб.)

Чистые активы Общества по состоянию на три последние отчетных даты положительные и составляют соответственно:

(тыс. руб.)

Дата	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Чистые активы	603 461	582 586	522 093

3.9 Отложенные налоговые обязательства.

В балансе Общества по строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 17 746 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024 г. в сумме 19 980 тыс. руб. К отложенным налоговым обязательствам Общества относятся финансовые вложения в ценные бумаги.

3.10. Прочие обязательства.

В балансе Общества по строке 1450 отражены прочие обязательства по арендным платежам по состоянию на 31.12.2025 г. в сумме 79 тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Расчеты по аренде	79	85	92
итого:	79	85	92

3.11. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)			На конец периода
			поступило	списано	переклассифицировано	

			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	381	1 025	-	(106)	-	-	1 300
	За 2024 г.	459	99	-	(177)	-	-	381
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	45	57	-	(45)	-	-	57
	За 2024 г.	-	45	-	-	-	-	45
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	139	968	-	-	-	-	1 107
	За 2024 г.	316	-	-	(177)	-	-	139
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	142	-	-	(9)	-	-	133
	За 2024 г.	139	3	-	-	-	-	142
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	51	-	-	(51)	-	-	-
	За 2024 г.	-	51	-	-	-	-	51
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	-	-	(1)	-	-	1
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	2
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	2	-	-	-	-	-	2
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	2
Итого	За 2025 г.	381	1 025	-	(106)	-	X	1 300
	За 2024 г.	459	99	-	(177)	-	X	381

Раздел IV. Пояснения к отчету о финансовых результатах

4.1. Управленческие расходы.

Структура управленческих расходов представлена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	**2025 год**	**2024 год**
Аренда	304	292
Расходы на оплату труда	63	62
Имущественные налоги	747	797
Отчисления на социальные нужды	19	19
Прочие	134	160
ИТОГО	**1267**	**1 330**

4.2. Доходы от участия в других организациях.

Расшифровка доходов от участия в других организациях представлена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Дивиденды полученные от участия в других организациях	10 177	17 996
ИТОГО	**10 177**	**17 996**

4.3. Проценты к получению.

Расшифровка процентов к получению представлена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2025 год	2024 год

Проценты по договору банковского депозита	30 284	22 886
ИТОГО	**30 284**	**22 886**

4.4. Проценты к уплате.

Расшифровка процентов к уплате представлена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Процентные расходы	14	9
ИТОГО	**14**	**9**

4.5. Прочие доходы.

Структура прочих доходов представлена в таблице (в тыс. руб.):

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Доходы от предоставления в аренду ос	2 980	2 980
Дооценка ценных бумаг	-	107 439
Доходы от выбытия ценных бумаг	5 154	46 127
Доходы (расходы), связанные с безвозмездным получением имущ-ва, работ, услуг или имущ. прав	-	6 367
Купонный доход по облигациям	2 370	2 369
Прочие	1	1
ИТОГО	**10 505**	**165 283**

4.6. Прочие расходы.

Структура прочих расходов представлена в таблице (в тыс. руб.)

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Амортизация зданий	2 290	2 290
Списана стоимость акций	4 140	45 190
Уценка ценных бумаг	18 104	84 673
Прочие	710	880
ИТОГО	**25 244**	**133 033**

4.7. Налог на прибыль.

В соответствии с приказом МФ РФ № 114н от 19.11.02г., в Обществе ведется учет согласно ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», в соответствии с которым в Обществе организован учет налоговых разниц и возникающих в связи с их наличием налоговых обязательств.

Величина налога на прибыль для целей налогообложения (текущего налога на прибыль — строка 2410) определена, исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства и актива, отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Ниже приводятся данные, используемые для расчета текущего налога на прибыль (в тыс. руб.):

Наименование показателя	**За 2025 г.**	**За 2024 г.**
Бухгалтерская прибыль (убыток) до налогообложения	24 441	71 793
Финансовый результат для целей налогообложения (с учетом убытка прошлых лет)	15 753	(13 241)
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	6 110	14 359
Постоянный налоговый расход (доход)	(2 544)	(3 599)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2 234	(8 199)
Изменение отложенных налоговых активов	(1 862)	(2 561)
Эффект изменения отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств	-	(453)
Налог на прибыль с доходов, полученных от источников за пределами РФ	-	**48**
Текущий налог на прибыль	**3 938**	**0**

События, произошедшие после отчетной Даты

События, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации после отчетной даты не происходили.

Раздел V.Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

1). Оценочные обязательства.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитывается по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков на 31.12.2025 г. отсутствуют.

2). Условные обязательства и условные активы

Условными фактами хозяйственной деятельности признаются события, затрагивающие финансово-хозяйственную деятельность ООО «ВАЕКА», состоявшиеся до отчетной даты, но не завершенные на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий.

В отчетном году ни Обществом, ни к Обществу не предъявлялись судебные иски.

Судебные дела, не завершенные на конец отчетного периода, но подлежащие раскрытию как события после отчетной даты, отсутствуют.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном и предшествующие периоды, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.28 Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010 подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства будет стабильным.

Раздел VI. Хозяйственная Деятельность организации.

Информация о связанных сторонах и аффилированных лицах

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Березкина Елена Борисовна	Единственный участник ООО «ВАЕКА», конечный бенефициарный владелец.
Березкина Елена Борисовна	Участник ООО «Терминал Истра»
Гулина Людмила Анатольевна	Генеральный директор ООО «ВАЕКА»
Гулина Людмила Анатольевна	Генеральный директор ООО «Терминал Истра -1»

Операций с ООО «Терминал Истра» и ООО «Терминал Истра-1» у общества нет.

Вознаграждения руководящим сотрудникам Общества:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Краткосрочные вознаграждения		
Заработная плата и премии	61,8	61,3
Страховые взносы	18,5	18,5
Добровольное медицинское страхование	-	-
Прочие платежи в польз сотрудников	-	-
Долгосрочные вознаграждения		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-

Прочих операций со связанными сторонами Общество в отчетном периоде не проводило

Показатели по сегментам

Отчетных сегментов в 2025 году не выявлено.

Учет государственной помощи

В 2025 году государственная помощь не оказывалась.

Информация о рисках хозяйственной Деятельности организации

К рискам в хозяйственной деятельности организации Общество относит сохраняющееся обострение внешнеполитической ситуации. Наблюдается повышенная волатильность на финансовых и товарных рынках. Ряд стран ввёл пакет санкций, которые оказывают негативное влияние на экономику страны в целом. Руководство не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

В настоящий момент в связи с введением санкций в отношении Российской Федерации, падением акций руководство оценивает возможное влияние последствий данных фактов и предпринимает действия по продолжению деятельности компании.

Генеральный директор ООО «ВАЕКА» _____ Гулина Л.А.