

Общество с ограниченной ответственностью

Агентство недвижимости «ВЕСТА»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО АН «ВЕСТА».

1.2. Юридический адрес – 248030, Калужская область, г Калуга, ул Суворова, дом 25, кабинет 2

1.3. Дата государственной регистрации – 24.03.2017. ОГРН 1174027004183. ИНН 4028064026 .

1.4. Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 12 (двенадцать) человек, в том числе:

Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет.

1.5. Обособленные подразделения, в том числе филиалы и представительства отсутствуют

1.6. Уставный капитал составляет 10 000 руб. Единственный участник Слоцкая Алиса Алексеевна – 100% доли.

1.7. ОКВЭД 68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Директор Слоцкая Алиса Алексеевна

Главный бухгалтер Слоцкая Алиса Алексеевна

Бухгалтерский учет автоматизирован.

Кадровый учет и расчет оплаты труда ведется в 1С:Предприятие 8.3 : КАМИН:Расчет заработной платы. Версия 3.0

Бухгалтерский учет ведется в 1С:Предприятие 8.3

1.9. Аудит бухгалтерской отчетности Общества

Общество не подлежит обязательному аудиту .

2. Стандарты, по которым составлена отчетность, и база оценок показателей отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного

Министерством финансов Российской Федерации, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования Бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, которые показаны за минусом накопленной амортизации.

Дебиторская и кредиторская задолженность в части авансов, выданных поставщиком и подрядчиком и полученных от покупателей, отражается в отчетности в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету).

В целях применения и раскрытия информации в бухгалтерской отчетности, в целях применения ПБУ 1/2008, ПБУ 22/2010, ПБУ 7/98 и иных стандартов бухгалтерского учета организация признает информацию, существенной, если она составляет не менее чем на 10% от валюты баланса или не менее 10% от выручки Отчета финансовых результатах.

Общество арендует транспортное средство. Согласно п. 11 ФСБУ 25/2018 при выполнении условий, установленных п. 12 этого Стандарта, Общество (арендатор) может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- 1) Срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды.
- 2) Рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. В нашем случае договор аренды на 11 месяцев. Так как ООО АН «Веста» приняло решение не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательства по аренде, то арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, данный систематический подход отражает характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Общество не получало государственную поддержку.

3. Учетная политика

Учет Основных средств:

Актив принимается к бухгалтерскому учету, качестве объекта основных средств, если выполняются условия, предусмотренные п. 4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ФСБУ6/2020, лимит стоимости устанавливается в сумме 100 000,00 (Сто тысяч) рублей:

- использование при оказании услуг либо для управленческих нужд;
- использование в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования продолжительностью свыше 12 месяцев;
- Обществом не предполагается перепродажа данных активов в течение 12 месяцев;
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Объекты основных средств, стоимостью не более 100 000 тысяч рублей (включительно) за единицу, признаются в бухгалтерском учете затратами на производство (расходами на продажу) и списываются в расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию без начисления амортизации.

Объекты основных средств, стоимостью более 100 000 рублей распределяются по амортизационным группам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», в соответствии со сроками их полезного использования.

После признаний объекты основных средств в Обществе оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация объектов основных средств Общества начисляется линейным способом. Срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества на основании классификации основных средств, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 01.01.02 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Затраты на технический осмотр и уход, затраты по поддержанию объектов основных средств в рабочем состоянии и ремонт относятся на издержки обращения, включаются себестоимость продукции (работ, услуг) текущего периода.

Переоценка основных средств не производится. Установленная рыночная стоимость основного средства в случае безвозмездного получения и т.д. фиксируется непосредственно в формах ОС-1 и ОС-6.

Инвентаризация основных средств проводится раз в 3 года.

Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Основные средства» (ФСБУ 6/2020) утвержденного Приказом Минфина РФ от 30.03.2021 №26н, утвержденного Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

У Общества имеется недвижимое имущество на балансе.

В отчетном периоде Общество не получало объекты основных средств по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

Общество не имеет нематериальных активов

Учет МПЗ ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 16.11.2019 № 180н, Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина России от 28.12.2001 №119н.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете по счетам бухгалтерского учета:

- на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей»

- на счете 41 «Товары»»

При отпуске материально-производственных запасов в эксплуатацию и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости методом СРС. Реализация материалов на сторону отражается в бухгалтерии с использованием счета 91.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Первичным приходным документом, служащим основанием для оприходования полученных обществом товаров и их отгрузки, является товарная накладная формы №Торг-12.

Организация проводит проверку на обесценение запасов на 31 декабря отчетного года и в случае наличия признаков обесценения. В связи с существенной инфляцией в 2025 году обесценения запасов не было.

Расходы Общества по обычным видам деятельности в бухгалтерском учете признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Для ведения учета затрат в Обществе используются следующие счета бухгалтерского учета:

-44 Расходы на продажу

-26 «Общехозяйственные расходы»»

4. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Общество оказывает риэлторские услуги. В связи с изменением условий семейной ипотеки в 2025 году сократился спрос на покупку жилья. Также из-за инфляции многие клиенты стараются приобретать жилье без посредников, что сказалось уже на спросе на услуги агентства недвижимости. В итоге выручка Общества упала с 59 млн. в 2024 году до 43 млн в 2025 году (на 27%). Расходы же на содержание агентства остались примерно на том же уровне. В итоге прибыль от основного вида деятельности упала с 14,4 млн в 2024 году до 8,8 млн. в 2025 году (на 40%). Чистая прибыль в сумме 24,285 млн у общества сложилась в результате списания не погашенного векселя, выпущенного в 2019 году, сроком гашения октябрь 2025 год.

5. Информация о деятельности и дальнейших планах

Общество планирует продолжить деятельность в 2026 году. Реорганизация или ликвидация не предусмотрена. Деятельность в отчетном 2025 году была непрерывной. В 2026 году также планируется работать без простоев. С 2026 года Общество является плательщиком НДС из-за превышения лимита выручки в 20 млн. в 2025 году. Также инфляция и рост цен на рекламу и прочие офисные расходы привели к росту издержек в 1 квартале 2026 года. Для сохранения прибыльности, уровня заработной платы сотрудников и избежания сокращения штата (сокращения расходов) Общество было вынуждено поднять цены на свои услуги, хотя с 2021 года мы цены удерживали на одном уровне. В связи со сложившейся ситуацией и ухудшением рынка льготной ипотеки Общество сейчас активно изучает новые направления деятельности – посреднические услуги по поиску клиентов в строящихся офисных и торговых центрах, по поиску жилья для иногородних сотрудников калужских предприятий. В связи с вышеизложенным планируем сохранить предприятие и сотрудников и продолжить работу, хотя это и очень непросто в сложившихся реалиях.

6. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Материально-производственные запасы	30.12.2025	-
Основные средства	30.12.2025	-

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

7. Информация о связанных сторонах и бенефициарах

ООО АН «Веста» не принадлежит к группе компаний.

Бенефициаром компании является Слоцкая Алиса Алексеевна, гражданка РФ (Россия), адрес регистрации: 248000, Калужская обл., г. Калуга, ул. Ленина, д. 56А кв. 13. За проверяемый период Общество выплаты в ее пользу не производило.

27 марта 2026 года.

Директор Слоцкая А.А.

