Пояснения
к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах
ООО «ВЕСТА»
за 2025 год

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 и ФСБУ 4/2023

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 2025 года руководство Обществом было возложено на Казакова Михаила Михайловича, назначенного на должность генерального директора с 26 января 2024 г. на основании Протокола № 56 Внеочередного общего собрания участников ООО «ВЕСТА» от 25.01.2024 года ((Лист записи ЕГРЮЛ от 31.01.2024, ГРН 2247701061903).
В течение 2025 года изменений в составе руководства Общества не происходило.
Лицом, ответственным за составление и представление бухгалтерской отчетности Общества по состоянию на 31.12.2025 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 31.12.2024 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 %

В течение 2025 г. изменений в составе участников Общества не было. По состоянию на 31.12.2025 г. состав участников Общества остался прежним.

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 "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.

В периоде с 01 января по 25 января 2024 г. включительно руководство Обществом осуществляла генеральный директор Кузнецова Виктория Валериевна.

4. Информация о численности персонала

По состоянию на 31 декабря 2025 г. численность работников Общества составляет 8 человек, в том числе один внешний совместитель.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. численность работников составляла – 7 человек, в т.ч. один внешний совместитель.

5. Сведения об отчетности

Изменения сравнительных показателей

В связи с применением ФСБУ 4/2023 и утверждением новых форм отчетности в бухгалтерскую отчетность ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2025 г. за прошлые периоды были внесены корректировки в части:

1) отражения показателей инвестиционной недвижимости по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.;
2) Отражения долгосрочной дебиторской задолженности в составе внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г.:

тыс. руб.

Наименование строки	Код строки	Показатель до корректировки (было)	Корректировки	Показатель после корректировки (стало)
По состоянию на 31.12.2024				
Основные средства *В том числе*	1150	564 321	(506 030)	58 291
Инвестиционная недвижимость (Здание и нежилое помещение, предоставляемые в аренду)	11501	506 030	(506 030)	0
Инвестиционная недвижимость *В том числе*	1160	0	506 030	506 030

Наименование строки	Код строки	Показатель до корректировки (было)	Корректировки	Показатель после корректировки (стало)
Инвестиционная недвижимость (Здание и нежилое помещение, предоставляемые в аренду)	11601	0	506 030	506 030
Прочие внеоборотные активы	1190	0	56 696	56 696
Дебиторская задолженность по процентам, начисленным к получению по договорам займа со сроком возврата более 12 мес.	11902	0	56 696	56 696
Дебиторская задолженность	1230	56 696	(56 696)	0
Задолженность по процентам, начисленным к получению по договорам займа, депозита	12305	56 696	-56 696	0
По состоянию на 31.12.2023				
Основные средства *В том числе*	1150	550 087	(377 290)	172 797
Инвестиционная недвижимость (Здание и нежилое помещение, предоставляемые в аренду)	11501	377 290	(377 290)	0
Инвестиционная недвижимость *В том числе*	1160	0	377 290	377 290
Инвестиционная недвижимость (Здание и нежилое помещение, предоставляемые в аренду)	11601	0	377 290	377 290
Прочие внеоборотные активы	1190	0	9 054	9 054
Дебиторская задолженность по процентам, начисленным к получению по договорам займа со сроком возврата более 12 мес.	11902	0	9 054	9 054
Дебиторская задолженность	1230	9 054	(9 054)	0
Задолженность по процентам, начисленным к получению по договорам займа, депозита	12305	9 054	(9 054)	0

Данные корректировки не повлияли на валюту баланса по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

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 федеральными стандартами и положениями по бухгалтерскому учету (ФСБУ, ПБУ).

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 ФСБУ 4/2023 (утв. Приказом Минфина от 04 октября 2023 г. № 157н).

Для ООО «ВЕСТА» отчетным годом является период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 г.

2. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Принятие ОС к учету.

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

Контроль наличия и движения малоценных ОС со сроком использования более 12 месяцев обеспечивается в бухгалтерском учете на забалансовых счетах.

Организация классифицирует основные средства по следующим видам и группам:

- неинвестиционная недвижимость (используется в производственной деятельности);
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Нежилое здание, принадлежащее Обществу на праве собственности, учитывать в составе инвестиционной недвижимости. Инвестиционная недвижимость - недвижимость, предназначенная для сдачи в операционную аренду или получения дохода от прироста ее стоимости. Здание учитывается по исторической стоимости.

Инвентарный объект

Единицей учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Расходы на регулярный плановый капитальный ремонт признавать в качестве отдельных инвентарных объектов в случае, если стоимость ремонта превышает 50% балансовой стоимости ремонтируемого объекта ОС.

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".

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного года 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 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.

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.

3. Аренда

Критерии признания

Объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении условий п.5 ФСБУ 25/2018

Право использовать базовый актив является отдельным компонентом аренды при соблюдении двух следующих условий:

(a) арендатор может получить выгоду от использования базового актива либо в отдельности, либо вместе с другими ресурсами, к которым у арендатора имеется свободный доступ;

(b) базовый актив не находится в сильной зависимости от других базовых активов в договоре или в тесной взаимосвязи с ними.

ФСБУ 25/2018 не применяется в упрощенном порядке к определенным договорам без права выкупа и субаренды, если срок аренды больше 12 месяцев или рыночная стоимость предмета аренды больше 300 000 рублей.

Под упрощенным порядком понимается, что арендатор не отражает в бухучете право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Срок действия договора аренды

Срок аренды рассчитывается исходя из:

(a)сроков и условий, установленных договором;

(b) с учетом возможности изменять указанные сроки и намерения реализации таких возможностей.

Срок аренды пересматривается случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды (при предыдущем пересмотре срока аренды).

Связанные с таким пересмотром корректировки отражаются как изменения оценочных значений (то есть перспективно).

Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды (Например, дата акта приема-передачи).

Определение состава арендных платежей

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.

Первоначальную оценку обязательства по аренде ЗУ как приведенную стоимость будущих арендных платежей на дату признания ППА.

Определение ставки дисконтирования

По договорам лизинга ставка дисконтирования определяется как ставка, заложенная в договоре.

По прочим договорам аренды как ставка по которой можно получить финансирование на сопоставимую с договором сумму и на сопоставимый срок с учетом поправочных коэффициентов.

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.

Амортизация

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом

Амортизацию ППА ЗУ исчислять линейным способом ежемесячно, с отражением по счету 02.03 «Амортизация арендованного имущества».

Пересмотр объектов аренды

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.

Определить, что на дату изменения условий договора аренды ЗУ в части изменения величины арендных платежей. Общество пересматривает величину ОА и ППА (в силу п. 21 ФСБУ 25). Ставка дисконтирования не изменяется в течение всего срока аренды.

4. Финансовые вложения

Критерии признания

К учету в составе финансовых вложений Организации учитываются активы, отвечающие требованиям, изложенным в п. 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

К финансовым вложениям организации относятся:

ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (векселя, облигации);

вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях;

прочие виды вложений организации, удовлетворяющие условиям п. 2 ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Первоначальная стоимость

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, равной сумме фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Если величина затрат на приобретение ценных бумаг несущественна по сравнению с их договорной стоимостью, то такие затраты Организация признает прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету указанные ценные бумаги. Порог существенности для включения затрат в первоначальную стоимость ценных бумах составляет 10 % от договорной стоимости ценных бумаг.

Последующая оценка

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку Организация производит ежеквартально.

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

Оценка при выбытии

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Резерв под обесценение

Резерв под обесценение финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Проверка финансовых вложений на обесценение производится раз в год по состоянию на 31 декабря.

5. Дебиторская задолженность

Критерии сомнительности дебиторской задолженности

Сомнительной и подлежащей резервированию признается не обеспеченную 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.).

Сомнительным признается долг не только по расчетам за продукцию, товары, работы и услуги, но задолженности по другим основаниям - по авансам, выданным поставщикам или подотчетным лицам, по выданным беспроцентным займам и т.п.

Периодичность создания резервов

По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации дебиторской задолженности оформляются Справкой - расчетом резервов по сомнительным долгам с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами с указанием сумм задолженностей, подтвержденных и не подтвержденных дебиторами.

Резерв формируется за счет отчислений в него сумм сомнительных долгов, выявленных в ходе инвентаризации расчетов. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Методика создания резерва

Применяется следующая методика формирования резерва:

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

- по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50%;

- сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Операционный цикл

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной

двенадцати месяцам

6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты

Денежными эквивалентами признаются активы, отвечающие следующим критериям:

- высоколиквидные финансовые вложения,

- могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств,

- подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Денежными эквивалентами признаются открытые в кредитных организациях депозиты сроком до 90 дней.

Пересчет денежных потоков и остатков в иностранной валюте

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006).

Для составления бухгалтерской отчетности пересчет стоимости активов и обязательств (за исключением ценных бумаг и средств полученных и выданных авансов) в рубли производится по курсу обмену валют, установленному на отчетную дату'

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются свернуто в случаях, когда они характеризуют деятельность контрагентов, и/или когда поступления от одних лиц обусловливают соответствующие выплаты другим лицам (например, денежные потоки комиссионера или агента, косвенные налоги).

Платежи по сделкам с покупателями и продавцами, прочими дебиторами и кредиторами показывать без НДС. Показатель НДС в отчете о движении денежных средств представлять результирующим потоком: "входящий" НДС от покупателей" - "исходящий" НДС продавцам" - "уплаченный НДС в бюджет" + "возмещенный из бюджета".

При свернутом отражении поступлений и платежей налога на добавленную стоимость соответствующие данные отражаются, как денежные потоки от текущих операций.

При этом показатель НДС отражается по строке "Прочие платежи" или "Прочие поступления", за исключением случаев, когда обособленное раскрытие требуется ввиду ее существенности.

7. Заёмные средства

Критерии отнесения активов к инвестиционным

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.
Срок признания объекта имущества инвестиционным активом - 3 месяца.

Проценты по кредитам и займам на общие цели

Если на приобретение или сооружение инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученные на цели, не связанные с таким приобретением или сооружением, то проценты, причитающиеся к оплате кредитору, включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате кредитору.

Дополнительные затраты по привлечению заёмных средств

Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием займов и кредитов, включаются в состав прочих расходов в полной сумме в периоде, в котором они были произведены.

Дополнительные расходы по займам в стоимость инвестиционного актива не включаются.

8. Выручка

Доходы от обычных видов деятельности

Доходами от обычных видов деятельности настоящей учетной политикой признаются поступления:

доходы от предоставления имущества во временное пользование за плату (оказание услуг аренды);

доходы от продажи объектов недвижимости;

доходы от управления недвижимостью;

доходы от оказания агентских услуг;

доходы от продажи ТМЦ;

доходы от оказания услуг / выполнения работ (консультационных, информационных, маркетинговых и т.п.),

доходы от прочих работ и услуг.

Сдача в аренду и обслуживание недвижимости считаются основными видами деятельности организации вне зависимости от характеристик сдаваемой в аренду недвижимости и оказываемых услуг обслуживания. В рамках данного вида деятельности

отражается:

- доходы от сдачи в аренду (субаренду) объектов недвижимости (нежилых, офисных помещений и т.п.);
- доходы от сдачи в аренду (субаренду) прочего имущества.

Порядок признания выручки

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.

В ОДДС денежные поступления от аренды отражаются по строке 4111 «Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг.

9. Расходы по обычным видам деятельности

Определение расходов:

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг, приобретением и продажей товаров.

При формировании расходов по обычным видам деятельности должна быть обеспечена группировка затрат в следующих разрезах:

По экономическим элементам, указанная группировка используется для целей раскрытия информации в отчётности;

По основным затратам;

По характеру затрат, указанная группировка используется для определения счетов накопления затрат.

Все производственные затраты учитываются на субсчетах счета 20 "Основное производство":

- расходы, связанные с оказанием услуг аренды и субаренды объектов недвижимости;

Порядок признания расходов

Расходы, связанные с основным производством, признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Общехозяйственные расходы (коммерческие и управленческие) признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

10. Учет налога на прибыль

Постоянные и временные разницы

Информацию о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета.

Раскрытия информации в отчетности

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе суммы ОНА и ОНО показаны развернуто.

Способ определения величины текущего налога на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода).

Раздел III. Расшифровка отдельных показателей Баланса

1. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

На 31 декабря 2025 г. активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют, за исключением остатка денежных средств по валютному счету.

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

2. Основные средства и инвестиционная недвижимость.

В составе строки 11501 «Права пользования активами» 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.

В 2025 году произошли изменения в составе основных средств и ППА Общества, а именно: в связи с изменением с января 2025 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 увеличена на сумму 2 323 тыс. руб. в связи с увеличением арендных платежей за пользование земельным участком.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 6/2020 в составе строки 1160 «Инвестиционная недвижимость» отражены:

1. здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3 ;2. нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хамовники, улица Зубовская, дом 5/36, помещение 3/1, общей площадью 285,1 кв.м.;

3. Земельный участок, расположенный по адресу: Пензенская обл., р-н Мокшанский, с/с Царевщинский, площадью 138 420 кв.м., с кадастровым номером 58:18:0930602:107 (Неамортизируемый актив).

Вышеуказанные объекты недвижимости оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом амортизации и убытков от обесценения.

В соответствии с вышеизложенным, в бухгалтерском балансе ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2025 г. отражены:

- основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса):

тыс.руб.

Группа основных средств	Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г	Поступление ОС/ППА	Выбытие ОС	Начислена амортизация за 2025 г	Начисленная амортизация всего	Остаточная стоимость на 31.12.2025 г
Машины и Оборудование (в т.ч. офисное)	41 407	1 872	(1 754)	(5 083)	(9 618)	31 907

Право пользование активом (ЗУ)	23 070	2 323	-	(592)	(2 243)	23 150
Объекты незавершенного строительства (Пензенская обл.)	-	717	-	-	-	717
Итого	**64 477**	**4 912**	**(1 754)**	**(5 675)**	**(11 861)**	**55 773**

- инвестиционная недвижимость (строка 1160 бухгалтерского баланса)

тыс.руб.

Группа основных средств	**Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г**	**Поступление ОС/ППА**	**Выбытие ОС**	**Начислена амортизация за 2025 г**	**Начисленная амортизация всего**	**Остаточная стоимость на 31.12.2025 г**
Нежилое здание (площадь 8 218,6 кв.м., г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3)	506 254	-	-	(16 464)	(161 891)	344 363
Нежилое помещение (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36, пом. 3/1)	150 197	2 346	-	(5 060)	(10 053)	142 490
Земельный участок (Пензенская обл., р-н Мокшанский, с/с Царевщинский)	-	9 450	-	-	-	9 450
Итого	**656 451**	**11 796**	**-**	**(21 524)**	**(171 944)**	**496 303**

В бухгалтерском балансе ООО «ВЕСТА» по состоянию на 31.12.2024 г. отражены:
- основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса)

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**
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	**26 693**	**37 784**	**-**	**(2 093)**	**(6 186)**	**58 291**

- инвестиционная недвижимость (строка 1160 бухгалтерского баланса)

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
Итого	**656 451**	**-**	**-**	**(21 457)**	**(150 421)**	**506 030**

Все активы отраженные по строкам 1150 и 1160, за исключением земельного участка с кадастровым номером 58:18:0930602:107 являются амортизируемыми.

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.;
- Web-сайт ООО "ВЕСТА" с адаптацие под мобильную версию, первоначальной стоимостью 720 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.

По состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе Общества НМА отражены по остаточной стоимости в размере 502 тыс. руб.

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

4. Финансовые вложения

В течение 2025 года изменений в структуре доли владения ООО «ВЕСТА» в уставных капиталах дочерних компаний не было.

В составе финансовых вложений (долгосрочных и краткосрочных) ООО «ВЕСТА» в течение 2025 года произошли некоторые изменения, в том числе:

- по договору долгосрочного договора займа № В-О-2023/01, заключенному в мае 2023 года между Обществом и ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский», был продлен срок возврата денежных средств: на основании ДС № 1 от 31.12.2025 г. срок возврата денежных средств установлен до 31.12.2028 г. В связи с данным обстоятельством, задолженность по основному долгу в размере 30 400 тыс. руб. отражена в бухгалтерском балансе на 31.12.2025 г. в составе долгосрочных финансовых вложений по строке 1170;

- 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 15 760 тыс. руб. Процентная ставка 9 % годовых. На основании ДС № 4 от 20.08.2025 г. изменены параметры договора займа: увеличен лимит выдачи денежных средств до 40 000 тыс. руб., срок возврата основной суммы займа и процентов остался прежним - 31.12.2028 г.;

- в течение 2025 года была частично, в сумме 26 290 тыс. руб., погашена задолженность ООО «Бакунинская» (ИНН 7725813020), возникшая в результате переуступки долга между Обществом и ООО «ВЕСТА Капитал» на основании Соглашения об уступке № 02-03/2024 от 29.03.2024 к договору займа № БАК-ВК-1-17-08-02 от 02.08.2017 г. Основные условия остались без изменений: 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 31.12.2025 г. по строке 1170 бухгалтерского баланса в составе долгосрочных финансовых вложений отражена сумма 120 000 тыс. руб.

По результатам проведенной инвентаризации финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 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») резерв под обесценение финансовых вложений и резерв сомнительной задолженности на сумму процентов, начисленных по договорам займа за период 2025 г. и по состоянию на 31.12.2025 г.

Таким образом, резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025 г. сформирован в бухгалтерском учете Общества на сумму выданных займов в размере 170 030 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе долгосрочных финансовых вложений числятся следующие активы:

- доля участия в Уставных капиталах других компаний в размере 279 170 тыс. руб.:

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	0,01	108	-	Решение о создании № 1 от 17.06.2021

Застройщик «Обыденский»				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 301 766 тыс. руб., в том числе:

тыс. руб.

Должник	Номер и дата договора	Сумма основного долга по состоянию на 31.12.2025 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2025 г.	Процентная ставка, %	Срок погашения займа
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № В-О-2023/01 от 10.05.2023	30 400	2 848	9	До 31.12.2028
ООО «СЗ «Обыденский»	Дог.займа № ВТ-ОБ-01/2021 от 07.07.2021	13 101	3 946	8	До 31.12.2028
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог.займа № В-Э-2023/02 от 10.05.2023	126 750	28 746	9	До 31.03.2027
ЗАО НПКО «Энергосвязь»	Дог.займа № ВС-Э-04/2023 от 28.02.2023	11 515	3 070	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	120 000	37 244	7	До 31.12.2028
АО «Вардекс Инвест»	Дог.займа № В-ВИ-2023/03 от 16.03.2023	135 400	33 998	9	До 31.12.2028
Резерв под обесценение АО «Вардекс Инвест»	X	(135 400)	(33 998)	X	X
АО «Вардекс Инвест»	Дог.займа № В-ВИ-2023/04 от 17.04.2023	34 630	3 839	9	До 31.12.2028
Резерв под обесценение АО «Вардекс Инвест»	X	(34 630)	(3 839)	X	X
Итого		**301 766**	**75 854**		

В бухгалтерском балансе Общества по состоянию на 31.12.2024 год отражены долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения за вычетом суммы резерва под обесценение финансовых вложений.

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.:

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.

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.

5. Запасы

По состоянию на 31.12.2025 по строке 1210 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 72 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 по строке 1210 «Материалы» бухгалтерского баланса отражены материалы в сумме 104 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 31.12.2024 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 течение 2025 года структура расходов будущих периодов Общества, а также порядок принятия к учету и порядок списания, не поменялись.

По состоянию на 31.12.2024 г. и по состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражены в составе дебиторской задолженности по строке 1230.

7. Дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность (строка 11902):

Тыс. руб.

Вид Задолженности	**Контрагент**	**Сумма на 31.12.2025**	**Резерв**	**Балансовая стоимость на 31.12.2025**
Проценты по Фин. Вложениям	ООО «БАКУНИНСКАЯ»	37 244	-	37 244
Проценты по Фин. Вложениям	АО «ВАРДЕКС ИНВЕСТ»	37 838	(37 838)	-
Проценты по Фин. Вложениям	ЗАО «НПКО ЭНЕРГОСВЯЗЬ»	31 816	(31 816)	-
Проценты по Фин. Вложениям	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОБЫДЕНСКИЙ"	6 791	-	6 791
	Итого:	**113 689**	**(69 654)**	**44 035**

Вид Задолженности	**Контрагент**	**Сумма на 31.12.2024**	**Резерв**	**Балансовая стоимость на 31.12.2024**
Проценты по Фин. Вложениям	ООО «БАКУНИНСКАЯ»	34 432	-	34 432
Проценты по Фин. Вложениям	АО «ВАРДЕКС ИНВЕСТ»	23 248	(23 248)	-
Проценты по Фин. Вложениям	ЗАО «НПКО ЭНЕРГОСВЯЗЬ»	19 257	-	19 257
Проценты по Фин. Вложениям	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОБЫДЕНСКИЙ"	3 007	-	3 007
	Итого:	**79 943**	**(23 248)**	**56 696**

Краткосрочная дебиторская задолженность (строка 1230):

По состоянию на 31.12.2025 г. была доначислена сумма резерва по задолженности ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский», признанной сомнительной, а также признаны сомнительной задолженностью проценты (начисленные за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г.) по договору займа, выданного Обществом в пользу АО «Вардекс Инвест».

тыс. руб.

Вид Задолженности	Контрагент	Сумма на 31.12.2025	Резерв	Балансовая стоимость на 31.12.2025
Авансы выданные	ИП Дараган Ольга Алексеевна	3 000	-	3 000
Прочая	ЗАО «НПКО ЭНЕРГОСВЯЗЬ»	34 986	(34 986)	-
Торговая дебиторская задолженность	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОБЫДЕНСКИЙ"	246 000	-	246 000
Прочая	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОБЫДЕНСКИЙ"	52 750	(52 750)	-
Торговая дебиторская задолженность	АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР»	3 817		3 817
	Прочие дебиторы	6 334	(8)	6 326
	Итого:	**346 888**	**(87 745)**	**259 143**

Вид Задолженности	Контрагент	Сумма на 31.12.2024	Резерв	Балансовая стоимость на 31.12.2024
Авансы выданные	ИП Дараган Ольга Алексеевна	3 000	-	3 000
Прочая	ЗАО «НПКО ЭНЕРГОСВЯЗЬ»	34 986	(34 986)	0
Торговая дебиторская задолженность	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОБЫДЕНСКИЙ"	244 050	-	244 050
Торговая дебиторская задолженность	АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР»	3 533	-	3 533
	Прочие дебиторы	6 087	(8)	6 079
	Итого:	**291 656**	**(34 994)**	**256 662**

По состоянию на 31.12.2025 г. и по состоянию на 31.12.2024 г. у Общества нет дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе Общества отражены денежные средства и денежные эквиваленты в сумме 54 803 тыс. руб., в том числе:

- Остаток денежных средств по расчетным счетам Общества 102 тыс. руб.
- Денежный эквивалент в форме депозитного в размере 54 700 тыс.руб.
- остаток денежных средств по валютным счетам Общества:
  - 15,37 долл.США, что в эквиваленте по курсу ЦБ РФ составляет 1 тыс. руб.

  Заблокированных банковских счетов Общество не имеет.

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.

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 2024 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс.руб.

Размер уставного капитала Общества в течение 2025 года не изменялся.

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный капитал отражен в бухгалтерском балансе по строке 1310 в сумме 1 000 000 тыс. руб.

10. Распределение прибыли

По состоянию на 31.12.2025 г. по строке 1370 бухгалтерского баланса Общества отражена сумма нераспределенной прибыли в размере 61 596 тыс. руб., в том числе:

- непокрытый убыток прошлых лет (75 517) тыс. руб.)
- нераспределенная прибыль прошлых лет 130 522 тыс. руб.
- нераспределенная прибыль 2025 года 6 591 тыс. руб.

Распределение прибыли в 2025 году не производилось.

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.

11. Долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства

В течение 2025 года не было изменений в структуре и количестве заключенных договоров займа. Займодавцем является Евтушенкова В.А. Поступлений денежных средств и погашения долгов в рамках заключенных договоров займа не было. Изменения произошли в части пролонгации сроков возврата, а именно:

- по договору № ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023 г. продлен срок возврата до 31.12.2028 г. на основании ДС № 2 от 03.03.2026 г.

Долговые заемные обязательства ООО «ВЕСТА» на 31.12.2025 г. представлены ниже:

тыс. руб.

Займодавец	Номер и дата договора займа	Лимит договора займа	Процентная ставка, %	Сумма задолженности на 31.12.2025 г.	Сумма начисленных процентов на 31.12.2025	Срок возврата
Евтушенкова Вера Александровна	№ ЕВА-В-2023/01 от 14.03.2023	132 000	8,5	132 000	31 355	31.12.2028

	№ ЕВА-В-2023/04 от 24.11.2023	150 500	11,25	60 158	11 298	31.12.2026
	№ ЕВА-В-2023/02 от 10.05.2023	610 500	8,5	164 100	46 308	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**	**88 961**	

По состоянию на 31.12.2025 г. в бухгалтерском балансе отражена 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 296 100 тыс. руб. (строка 14101), начисленные проценты отражены в размере 77 663 тыс. руб. (строка 14102);

- в составе краткосрочных долговых обязательств (строка 1510) отражена сумма основного долга в размере 60 158 тыс. руб. и начисленных процентов в размере 11 298 тыс. руб. по договору займа, срок возврата которого по состоянию на отчетную дату (31 декабря 2025 г.) 12 месяцев и менее.

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. в бухгалтерском балансе отражена 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 14101), начисленные проценты отражены в размере 57 025 тыс.руб. (строка 14102);

- краткосрочные долговые обязательства (строка 1510) отсутствуют в связи со сроками возврата всех долговых обязательств более 12 месяцев после отчетной даты.

12. Обязательства

В течение 2025 года, также как и в течение 2024 г., 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 обслуживанием нежилого помещения 3/1 (г. Москва, ул. Зубовская, д. 5/36) в рамках заключенного долгосрочного договора аренды.

Структура и состав основных поставщиков и прочих кредиторов в 2025 году не изменился. По состоянию на 31.12.2025 г. размер кредиторской задолженности Общества в связи с признанием и погашением обязательств, связанных с финансово-хозяйственной деятельностью отражен в бухгалтерском балансе в сумме 73 886 тыс. руб. (для сравнения по состоянию на 31.12.2024 г. сумма кредиторской задолженности отражена в размере 79 566 тыс. руб.).

Для сопоставимости ниже приведены суммы кредиторской задолженности Общества по состоянию на 31.12.2025 г. и по состоянию на 31.12.2024 г., отраженные в бухгалтерском балансе по строкам 1450,1520, 1550, а именно:

Долгосрочные обязательства ООО «ВЕСТА» представлены ниже:

Вид Задолженности	**Контрагент**	**Балансовая стоимость на 31.12.2025**	**Балансовая стоимость на 31.12.2024**
Гарантийное обеспечение	ООО «Е1»	100	100
Гарантийное обеспечение	ПАО «МТС»	58	58
Гарантийное обеспечение	АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР»	10 256	9 686
Арендные обязательства	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	24 307	22 227
	Итого:	**34 721**	**32 071**

Краткосрочные обязательства ООО «ВЕСТА» представлены ниже:

Вид Задолженности	**Контрагент**	**Балансовая стоимость на 31.12.2025**	**Балансовая стоимость на 31.12.2024**
Аванс от покупателя	ООО «еАПТЕКА»	1 100	1 069
Гарантийное обеспечение	ООО «еАПТЕКА»	601	601
Соглашение об уступке	Евтушенкова Вера Александровна	20 887	20 887
Задолженность по налогам и сборам	ИФНС	14 070	12 708
Гарантийное обеспечение	АО «СЕМЕЙНЫЙ ДОКТОР»	2 205	2 155
Задолженность перед поставщиком	ООО «ТИМБЕР-ВУД»	0	9 630
Арендные обязательства	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	220	187
	Прочие кредиторы:	82	258
	Итого:	**39 165**	**47 495**

13. Оценочные обязательства и прочие оценочные значения

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 2025 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 31.12.2025 г. после проведения инвентаризации отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 3 677 тыс. руб. Резерв на оплату отпусков планируется использовать в течение 2026 года по мере предоставления ежегодных отпусков сотрудникам Общества.

По состоянию на 31.12.2024 г. резерв на оплату отпусков и страховых взносов отражен по строке 1540 бухгалтерского баланса «Оценочные обязательства» в размере 3 152 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 2025 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 2025 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.

Раздел IV. Данные о забалансовых счетах

Обеспечения полученные

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 31.12.2025 г. в размере 13 220 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024 в размере 12 600 тыс. руб.).

Согласно пункту 1.1. кредитного соглашения № 380B00SHH от 14.06.2024 между ПАО Сбербанк и ООО «Специализированный Застройщик "Обыденский" денежные средства предоставлены, в том числе для рефинансирование затрат по договорам займа заключённым между ООО «Веста» и ЗАО «НПКО Энергосвязь»:

1) № В-Э-2023/02 от 10.05.2023 г. в сумме не более 156 000 000,00 (Сто пятьдесят шесть миллионов) руб.

2) по договору № ВС-Э-04,2023 от 28.02.2023 г. в сумме не более 13 000 000,00 (Тринадцать миллионов) рублей.

В связи с чем, у ООО «ВЕСТА» имеется обеспечение, полученное на общую сумму 169 000 тыс. руб. Срок действия кредитной линии по 13.03.2028 г.

Все вышеперечисленные операции Общество отражает на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». По состоянию на 31.12.2025 г. на общую сумму 169 220 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024 г. сумма задолженности сформирована в сумме 181 600 тыс. руб.)

Обеспечения выданные

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 31.12.2025 г. сумма задолженности в рамках договора поручительства составляет 2 453 381 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024 г. сумма задолженности сформирована в сумме 487 185 тыс. руб.) Срок действия договора поручительства – 13.03.2031 г. включительно.

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 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. Общество отражало выданное обязательство в разрезе каждого контрагента.

В связи с заключением краткосрочного договора аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 20а, стр. 3-6, Общество на забалансовом счете отразило обеспечительный платеж в размере 1 650 тыс. руб., перечисленный по условиям договора арендатору – ООО «Интерюнити».

Все вышеперечисленные операции Общество отражает на забалансовом счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные». По состоянию на 31.12.2025 г. на общую сумму 2 888 020 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024 г. сумма задолженности сформирована в сумме 921 824 тыс. руб.)

Раздел V. 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 2025 г.
- с 01 января по 31 декабря 2024 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).

Структура выручки в 2025 г. по отношению к 2024 г. не изменилась.

Выручка за период с 01 января по 31 декабря 2025 году отражена Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка» в размере 258 933 тыс. руб. (без НДС) и сформирована в основном:

1) за счет выручки от оказания услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости (операционная аренда) в сумме 151 083 тыс. руб.;
2) за счет оказания услуг в сумме 107 850 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 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 (операционная аренда) 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 .

2. *Расходы по обычным видам деятельности*

Себестоимость по оказанию услуг по предоставлению в аренду объекта недвижимости за период с января по декабрь 2025 г. – 42 377 тыс. руб., за аналогичный период 2024 года – 71 814 тыс. руб.

Расходы по обычным видам деятельности приведены в таблице:

тыс. руб.

Элементы затрат	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Себестоимость продаж (строка 2120)		
Амортизационные отчисления	(28 653)	(23 358)
Коммунальные расходы по нежилому зданию	(1 365)	(2 178)
Расходы по охране нежилого здания	(1 586)	(1 594)
Расходы по страхованию недвижимости	(769)	(91)
Расходы по эксплуатации, текущему ремонту и обслуживанию здания	(8 388)	(39 807)
Расходы по приобретению МЦ	(6)	(4 247)
Прочие расходы, связанные со обслуживанием здания	(770)	(539)
Содержание и обслуживание ТП и ЗУ	(840)	-
Итого:	**(42 377)**	**(71 814)**
Управленческие расходы (строка 2220)		
Оплата труда	(56 660)	(61 406)
Страховые взносы от ФОТ	(9 212)	(9 822)
Амортизационные отчисления прочих ОС	(187)	(242)
Расходы по текущему ремонту, содержанию офисного помещения	(873)	(764)
Услуги связи, интернет, программное обеспечение	(1 696)	(1 587)
Юридические, аудиторские, нотариальные расходы	(5 483)	(3 334)
Расходы по приобретению МЦ, материальные расходы	(899)	(796)
Прочие расходы	(508)	(791)
Информационные услуги	(944)	(898)
Налог на имущество, земельный налог	(5 727)	(5 757)
Командировочные расходы	(338)	(174)
Аренда помещения	(2 481)	(2 193)
Итого:	**(85 008)**	**(87 764)**
Коммерческие расходы (строка 2210)		
Амортизация НМА	(144)	(84)
Расходы по рекламе	(20)	(20)
Прочие	-	(160)
Итого:	**(164)**	**(264)**

Расходы по договорам аренды менее 12 месяцев и базовым активам стоимостью менее 300 тыс. руб. несущественны.

3. *Проценты к получению и уплате*

Проценты к получению (строка 2320):

тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Проценты к получению, начисленные по банковским депозитам	5 955	906

Проценты к получению, начисленные по выданном займам	40 760	47 149
Итого:	**46 715**	**48 055**

Проценты к уплате (строка 2330):

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Проценты к уплате по займам	(31 937)	(39 963)
Проценты по дисконтированию ППА	(1 228)	(977)
Итого:	**(33 165)**	**(40 941)**

4. Прочие доходы

Состав прочих доходов (строка 2340)

тыс.руб

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Штрафы, неустойки к получению	-	95
Доходы, возникшие в результате списания кредиторской задолженности	-	71
Прочие доходы	610	87
Доходы от продажи долей в УК др.организаций	-	7
Восстановление резерва под обесценение ФВ	-	97 322
Доход, возникший в результате переуступки ФВ и ДЗ	-	96 609
Итого:	**610**	**194 191**

5. Прочие расходы

Состав прочих расходов (строка 2350) приведен в таблице:

тыс.руб.

Наименование показателя	Сумма за период с 01.01.2025 по 31.12.2025	Сумма за период с 01.01.2024 по 31.12.2024
Расходы по услугам банка	(211)	(230)
Расходы по госпошлинам	(76)	(22)
Формирование резерва сомнительных долгов	(99 157)	(58 242)
Расходы, возникший в результате переуступки ФВ и ДЗ	-	(96 609)
Расходы, связанные со списанием дебиторской задолженности	-	(540)
Формирование резерва под обесценение ФВ	(15 760)	(154 280)
Прочие расходы	(5 109)	(5 894)
Расходы, связанные с вкладом в имущество дочерних компаний	(9 295)	(15 500)
Расходы, связанные с продажей долей в УК др.организаций	-	(7)
Штрафы, неустойки к уплате	(2 567)	-
Итого:	**(132 175)**	**(331 324)**

За период с 01 января по 31 декабря 2025 г. по результатам финансово-хозяйственной деятельности сформирована прибыль до налогообложения в размере 13 369 тыс. руб., за аналогичный период 2024 г. сформирован убыток в размере (40 408) тыс. руб.

Раздел VI. 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 31.12.2025 г. и отчетный период, закончившийся на эту дату по отношению к Обществу, являлись входящие с ним в одну группу лица:

№	Наименование	Характер отношений	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	Казаков Михаил Михайлович (с 26.01.2024 по настоящее время)	Ключевой управленческий персонал		0,01%
2	Евтушенкова Вера Александровна	Контролирующий собственник физ. лицо (Конечный бенефициар)		99,99%
3	ООО «Бакунинская»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
4	ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
5	ООО «ВЕСТА-Спорт»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
6	АО «Вардекс инвест»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
7	ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	Дочерняя организация (более 50%)	80%	
8	ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Дочерняя организация (более 50%)	80%	

Операции со связанными сторонами за период с 01 января по 31 декабря 2025 года, а также остатки в расчетах на 31.12.2025 и 31.12.2024 представлены по группам связанных лиц в разрезе сделок с учетом НДС:

тыс. руб.

Группа Связанных сторон/виды операций	Остаток на 31.12.2024г. (Дт+/Кт-)	Обороты за период		Остаток на 31.12.2025 г. (Дт+/Кт-)	Условия и сроки осуществления расчетов
	Балансовый	Дебет	Кредит	Балансовый	
Контролирующий собственник физ. лицо (Конечный бенефициар)	**(434 169)**	**-**	**31 936**	**(466 106)**	
Уступка прав требования	(20 887)	-	-	(20 887)	В течение 5 (пяти) лет с даты подписания Соглашения
Займы полученные	(356 258)	-	-	(356 258)	См. раздел 9 Пояснений

Группа Связанных сторон/виды операций	Остаток на 31.12.2024г. (Дт+/Кт-)	Обороты за период		Остаток на 31.12.2025 г. (Дт+/Кт-)	Условия и сроки осуществления расчетов
	Балансовый	Дебет	Кредит	Балансовый	
Задолженность по процентам	(57 025)	-	31 936	(88 961)	См. раздел 9 Пояснений
Дочернии организации (более 50%)	**629 670**	**212 818**	**250 705**	**591 783**	
Агентские услуги	34 986	-	-	34 986	Срок погашения задолженности – 31.12.2028 г. (ДС № 3 от 25.12.2025 г. к агентскому договору № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017
Резервы под агентские услуги	(34 986)	-	-	(34 986)	
Аренда (Арендатор)	-	2 729	2 729	-	
в том числе: платежи ДС	-	2 729	-	-	
Аренда (Арендодатель)	-	939	939	-	
в том числе: поступления ДС	-	-	939	-	
Выдача безвозмездной финансовой помощи	-	9 295	9 295	-	
в том числе: платежи ДС	-	9 295	-	-	
Договоры управления	-	540	540	-	
в том числе: поступления ДС	-	-	540	-	
Займы выданные	482 326	18 210	28 740	471 796	См. раздел 4 Пояснений
в том числе: поступление ДС погашение тела займа	-	-	28 740	-	
платежи ДС выдача займа	-	18 210	-	-	
Резервы по займам выданным	(154 270)	-	15 760	(170 030)	
Проценты по займам выданным	79 943	40 760	7 015	113 689	См. раздел 4 Пояснений
в том числе: поступление ДС по процентам	-	-	7 015	-	
Резервы под проценты	(23 248)	-	46 406	(69 654)	
Покупка ОС	-	10 461	10 461	-	
в том числе: платежи ДС	-	10 461	-	-	
Получение услуг	-	1 045	1 063	(18)	

Группа Связанных сторон/виды операций	Остаток на 31.12.2024г. (Дт+/Кт-)	Обороты за период		Остаток на 31.12.2025 г. (Дт+/Кт-)	Условия и сроки осуществления расчетов
	Балансовый	Дебет	Кредит	Балансовый	
в том числе: платежи ДС	-	1 045	-	-	
Услуги управления проектом	192 168	128 840	75 008	246 000	Отсрочка оплаты не более 3 лет с даты оплаты, установленной договором
в том числе: поступления ДС	-	-	75 008	-	
Уступка прав требования	52 750	-	-	52 750	В течение 5 (пяти) лет с даты подписания Соглашения
Резерв под уступку прав требования	-	-	52 750	(52 750)	

В целях сопоставимости информация по связанным сторонам 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:

№	Наименование	Характер отношений	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
1	Кузнецова Виктория Валериевна (с 20.05.2022 по 25.01.2024)	Ключевой управленческий персонал		
2	Казаков Михаил Михайлович (с 26.01.2024 по настоящее время)	Ключевой управленческий персонал		0,01%
3	Евтушенкова Вера Александровна	Контролирующий собственник физ. лицо (Конечный бенефициар)		99,99%
4	ООО «Бакунинская»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
5	ООО «ВЕСТА-Капитал»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
6	ООО «ВЕСТА-Спорт»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
7	АО «Вардекс инвест»	Дочерняя организация (более 50%)	100%	
8	ООО «Специализированный Застройщик «Обыденский»	Дочерняя организация (более 50%)	80%	
9	ЗАО «НПКО Энергосвязь»	Дочерняя организация (более 50%)	80%	

Операции со связанными сторонами за период с 01 января по 31 декабря 2024 года, а также остатки в расчетах на 31.12.2024 и 31.12.2023 представлены по группам связанных лиц в разрезе сделок с учетом НДС:

тыс. руб.

Группа Связанных сторон/виды операций	Остаток на 31.12.2023г. (Дт+/Кт-)	Обороты за период		Остаток на 31.12.2024 г. (Дт+/Кт-)	Условия и сроки осуществления расчетов
	Балансовый	Дебет	Кредит	Балансовый	
Контролирующий собственник физ. лицо (Конечный бенефициар)	**(560 715)**	**263 117**	**136 572**	**(434 169)**	
Уступка прав требования	(20 887)	96 609	96 609	(20 887)	В течение 5 (пяти) лет с даты подписания Соглашения
Займы полученные	(516 500)	160 242	-	(356 258)	См. раздел 9 Пояснений
в том числе: платежи ДС		69 060			
Задолженность по процентам	(23 328)	6 267	39 963	(57 025)	См. раздел 9 Пояснений
Дочерние организации (более 50%)	**821 701**	**643 614**	**835 645**	**629 670**	-
Агентские услуги	38 484	-	3 499	34 986	Срок погашения задолженности – 31.12.2028 г. (ДС № 3 от 25.12.2025 г. к агентскому договору № ЭС-ВТ-01-2017 от 16.01.2017)
в том числе: поступления ДС	-	-	3 499	-	
Резервы под агентские услуги	-	-	34 986	(34 986)	
Аренда (Арендатор)	-	2 550	2 550	-	
в том числе: платежи ДС	-	2 550	-	-	
Аренда (Арендодатель)	642	877	1 518	-	
в том числе: поступления ДС	-	-	1 518	-	
Выдача безвозмездной финансовой помощи	-	15 500	15 500	-	
в том числе: платежи ДС	-	15 500	-	-	
Договоры управления	-	521	521	-	
в том числе: поступления ДС	-	-	521	-	
Займы выданные	553 149	161 495	232 318	482 326	См. раздел 4 Пояснений

Группа Связанных сторон/виды операций	Остаток на 31.12.2023г. (Дт+/Кт-)	Обороты за период		Остаток на 31.12.2024 г. (Дт+/Кт-)	Условия и сроки осуществления расчетов
	Балансовый	Дебет	Кредит	Балансовый	
в том числе: поступление ДС погашение тела займа	-	-	82 735	-	
платежи ДС выдача займа	-	15 205	-	-	
Резервы по займам выданным	(408)	408	154 270	(154 270)	
Проценты по займам выданным	87 402	117 219	124 677	79 943	См. раздел 4 Пояснений
в том числе: поступление ДС по процентам	-	-	56 039	-	
Резервы под проценты	(319)	319	23 248	(23 248)	
Услуги управления проектом	90 000	126 504	24 336	192 168	Отсрочка оплаты не более 3 лет с даты оплаты, установленной договором
в том числе: поступления ДС	-	-	24 336	-	
Уступка прав требования	52 750	218 222	218 222	52 750	В течение 5 (пяти) лет с даты подписания Соглашения

Информация об обеспечениях выданных в пользу связанных сторон отражена в разделе «Данные о забалансовых счетах».

Сведения о размерах вознаграждений ключевому управленческому персоналу:

Краткосрочные вознаграждения:

тыс. руб.

Наименование	Сумма за период 01 января по 31 декабря 2025 г.	Сумма за период 01 января по 31 декабря 2024 г.
Оплата труда за отчетный период	16 014	12 640
В том числе налог на доходы физических лиц удержанный	2 684	1 778
Страховые взносы	2 524	1 989

Долгосрочные вознаграждения не выплачивались и не начислялись.

Раздел VII. Заключение

По результатам финансово-хозяйственной деятельности за период с 01 января по 31 декабря 2025 г. ООО «ВЕСТА» по данным бухгалтерского учета по строке 2300 Отчета о финансовых результатах за 2025 год отразило прибыль до налогообложения в размере 13 369 тыс. руб.

Налоговая база для исчисления налога на прибыль за 2025 год сформирована и отражена Обществом в налоговой декларации в размере 143 713 тыс. руб. (налоговая прибыль). Налог на прибыль исчислен в размере 35 928 тыс. руб.

Прибыль за период с 01 января по 31 декабря 2025 года отражена по строке 2400 Отчета о финансовых результатах в сумме 6 591 тыс. руб.

В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2025 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 составляет 25%.

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	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	**13 369**	**(40 408)**
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	**2 674**	**(8 082)**
Постоянные налоговые обязательства	**4 104**	**3 150**
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых активов в том числе:	**29 887**	**23 295**
По резервам предстоящих отпусков	131	257
По резервам на обесценение финансовых вложений и дебиторской задолженности	28 729	23 174
Основные средства	(58)	171
Арендные обязательства	1 085	(257)
Увеличение (уменьшение) отложенных налоговых обязательств в том числе:	**(736)**	**(620)**
Основные средства	(180)	195
Кредиторская задолженность	(556)	(816)
Отложенный налог на прибыль	**29 150**	**22 675**
Пересчет отложенных налогов за счет изменения ставки налога на прибыль (до 25%)	-	12 703
Текущий налог на прибыль	**(35 928)**	**(17 743)**
Чистая прибыль (убыток)	**6 591**	**(22 773)**

Раздел VIII. События после отчетной даты

В период между отчетной датой 31.12.2025 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».

Раздел IX. 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.

Раздел X. 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 2026 г.