

УТВЕРЖДЁН:

Протоколом общего собрания участников от
«__»_____2025 года

ГODOVOЙ ОТЧЁТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Веста Эстейт»

за 2024 год

Оглавление

1.	Сведения об Обществе.....	3
1.1	Полное фирменное наименование.....	3
1.2	Место нахождения Общества и почтовый адрес.....	3
1.3	Сведения о государственной регистрации Общества.....	3
1.4	Количество участников.....	3
1.5	Изменение уставного капитала Общества.....	3
2.	Результаты работы Общества.....	3
3.	Сведения об органах управления Обществом	5
3.1	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.....	5
4.	Основные показатели финансовой деятельности Общества за отчетный год по данным Годовой бухгалтерской отчетности.....	5
4.1	Активы.....	5
4.1.1	Внеоборотные активы.....	6
4.1.2	Оборотные активы.....	6
4.2	Пассивы.....	6
4.2.1	Капитал и резервы.....	6
4.2.2	Долгосрочные обязательства.....	6
4.2.3	Краткосрочные обязательства.....	7
4.3	Отчет о финансовых результатах.....	8

1. Сведения об Обществе.

1.1 Полное фирменное наименование.

Общество с ограниченной ответственностью «Веста Эстейт».

1.2 Место нахождения Общества и почтовый адрес.

Адрес места нахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1, пом. III

Почтовый адрес: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1, пом. III

1.3 Сведения о государственной регистрации Общества.

Дата государственной регистрации Общества – 30.11.2011г.

Орган, осуществивший государственную регистрацию – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

Свидетельство о регистрации от 30.11.2011г. выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер Общества в ЕГРЮЛ (ОГРН): 1117746969548.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7704796494.

1.4 Количество участников.

В Обществе 2 участника – ООО «АЙКОН-Девелопмент» (ИНН 7704862161) и Майорова Наталия Александровна.

За отчетный год изменение состава участников не производилось.

1.5 Изменение уставного капитала Общества.

Не производилось

2. Результаты работы Общества.

- Выполнены работы по управлению, эксплуатации, техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных систем и оборудования объекта на высоком профессиональном уровне.
- Выполнены работы по текущему ремонту и содержанию мест общего пользования согласно заложенных в бюджете денежных средств.
- Устранены выявленные в процессе эксплуатации замечания, проведены дополнительные мероприятия по улучшению комфортности проживания.
- Выполнены все регламентные и ремонтные работы по подготовке объекта к новому отопительному сезону, объект принят инспекторами МОЭК, Управы Арбат и Мосжилинспекции – без замечаний.
- Выполнены мероприятия по восстановлению работоспособности инженерного оборудования и выявленных конструктивных дефектов зданий и сооружений.
- Исполнены все поступившие заявки собственников помещений.
- Проведены работы по техническому освидетельствованию лифтов, устранены выявленные замечания, получено положительное заключение от надзорного органа.
- Пройдена проверка систем противопожарной защиты инспектором Мосжилинспекции (29.03.2024 г.). Без замечаний.

- Проведены обязательные электроизмерительные работы (один раз в три года), получены положительное заключение, замечания, выявленные при проведении замеров, устранены.
- Заменена панель управления автоматической пожарной сигнализации 3-й и 4-й секций FCM7204 Siemens, заново установлен бэкап, произведена настройка и программирование контроллера.
- Заменен электродвигатель привода и шкаф автоматики управления пожарной задвижкой ВПВ.
- Проведены работы по косметическому ремонту:
 - - 1 секция – частичный ремонт стен эвакуационной лестницы
 - - 2 секция – частичный ремонт лобби 1-го этажа
 - - 2 секция 5 этаж – ремонт двери технической ниши
 - - 4 секция – косметический ремонт лифтового тамбура -1 уровень
 - - 4 секция – косметический ремонт лифтового тамбура -2 уровень
- Произведён ремонт гранитной облицовки крылец, лестниц и цокольной части фасада со стороны Филипповского переулка.
- Произведён восстановительный ремонт гранитных декоративных элементов и дождевых лотков во внутреннем дворе.
- Заменена скамейка во внутреннем дворе.
- Заменена входная дверь в помещение диспетчерской.
- Заменены таблички с нумерацией подъездов.
- Произведен ремонт в паркинге:
 - - Потолок над машиноместами 80, 67, 68
- Произведен ремонт заборов.
- Произведен ремонт лифтов:
 - - Лифт-60 3 секция грузовой – замена ограничителя скорости
 - - Лифт-60 3 секция грузовой – замена привода дверей
 - - Лифт-60 3 секция грузовой, 4-й этаж – заменена плата поэтажная
 - - Лифт-59 3 секция – заменен тормоз лебёдки
 - - Лифт-59 3 секция – отремонтирован частотный регулятор
- Произведена замена вызывной панели домофонной связи на калитке во внутренний двор.
- Заменен на более надежный кабель связи между сервером и контроллерами СКУД, установленными в паркинге на -1 и -2 уровнях паркинга.
- Произведена реконструкция СКУД – установлены дополнительные диоды параллельно замкам для избежание сбоев работы контроллеров во время образования искры при срабатывании соленоида:
 - 1 уровень: 1 секция лифтовой тамбур, 2 секция эвакуационная дверь, 2 секция лифтовой тамбур, 3 секция лифтовой тамбур
 - 2 уровень: 4 секция лифтовой тамбур
- Заменены (частично) на более совершенные источники бесперебойного питания системы СКУД.
- Заменен кабель Интернет одного из трех провайдеров (СпаркТел), проходящий по -1 и -2 уровням паркинга.
- Произведён ремонт в сервисной мастерской всех трёх кёрхеров.
- Произведён ремонт в сервисной мастерской двух насосов опрессовщиков.
- Произведён ремонт мусорных контейнеров.
- Произведены замеры уровней сигналов GSM и получено коммерческое предложение на усиление связи в паркинге и 1-х этажах всех подъездов.
- Получено коммерческое предложение на установку дополнительной вызывной панели домофонной связи в 3-й секции для приема курьеров со стороны Филипповского

переулка с целью повышения уровня безопасности и недопущения проникновения посторонних лиц внутрь дома.

- Заменены 30% манометров в тепловом пункте и венткамерах на новые (старым было по 13 лет).
- Заменены манометры на гребенках отопления верхних этажей всех подъездов.
- Выполнены работы по устройству гидроизоляции деформационного шва на -1 уровне паркинга для прекращения протечек воды на -2 уровень паркинга.
- Восстановлена дорожная разметка и маркировка машиномест на обоих уровнях подземного паркинга.
- Установлены новогодние ёлки и пр. праздничные декоративные объекты со световой иллюминацией.
- Осуществлена мойка фасадов.

3. Сведения об органах управления Обществом

3.1 Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

В отчетный период руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось единоличным исполнительным органом (Генеральным директором):

с 25.07.2019г. по настоящее время Федоровой Натальей Валерьевной, избранной Протоколом внеочередного общего собрания участников от 23.07.2019г.

4. Основные показатели финансовой деятельности Общества за отчетный год по данным Годовой бухгалтерской отчетности.

4.1 Активы.

Оценка стоимости чистых активов Общества.

Показатель	Значение показателя			Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.			тыс. руб. (гр.3-гр.2)	тыс. руб. (гр.4-гр.3)
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
1	2	3	4	5	6
1. Чистые активы (убыток)	(287)	(2 212)	(347)	-1 925	-1 865
2. Уставный капитал	13	13	13	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	(300)	(2 225)	(360)	-1 925	-1 865

Меры по приведению стоимости чистых активов Общества в соответствие с размером его уставного капитала:

- В 2025 году увеличится объем выручки за счет увеличения обслуживаемых площадей (Объект Дом Чкалов) планируется провести мероприятия по оптимизации текущих расходов, масштабированию продаж и поиску нового канала сбыта предоставляемых услуг Общества, а также постоянно совершенствовать процессы по повышению качества работы и улучшению клиентского опыта.

4.1.1 Внеоборотные активы.

По состоянию на 01.01.2024 г. по счету 01 «Основные средства», принятые к учету по первоначальной стоимости составили 3 072 тыс. руб.

Основные средства, введенные в эксплуатацию и принятые к учету по первоначальной стоимости, по состоянию на отчетную дату (31.12.2024 г.) в регистрах учета отражены в сумме 3 072 тыс. руб.

Стоимость основных средств в бухгалтерском учете за проверяемый период погашалась посредством начисления амортизации линейным способом, что соответствовало Учетной политике Общества, утвержденной на 2024 год.

По состоянию на 01.01.2024 г. остаток по счету 02 «Амортизация основных средств» составил 2 520 тыс. руб., а на 31.12.2024 г. составил 2 661 тыс. руб. Остаточная стоимость Основных средств на 31.12.2024 г. составила 411 тыс. руб.

4.1.2 Оборотные активы.

Дебиторская задолженность за 2024 год увеличилась с 6 483 тыс. руб. до 7 539 тыс. руб. и включает в основном расчеты с покупателями и заказчиками, а также авансы, выданные поставщикам. Структура дебиторской задолженности в разрезе контрагентов представлена в следующей таблице:

Дебиторская задолженность, из них крупнейшие дебиторы:	7 539 тыс. руб.
ГОРОД ООО	150 тыс. руб.
СМОЛКИНА ВИКТОРИЯ ВИКТОРОВНА	105 тыс. руб.
Физические лица	6 822 тыс. руб.
ООО «УК «Парк Вилл»	462 тыс. руб.

Остаток денежных средств на счетах Общества на 31.12.2024 г. составил 352 тыс. руб.

4.2 Пассивы.

4.2.1 Капитал и резервы.

Уставный капитал Общества по состоянию на 01.01.2024 г. составлял 13 тыс. рублей, на 31.12.2024г. составил 13 тыс. рублей, что соответствует размеру уставного капитала, зафиксированному в учредительных документах Общества.

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2024г. составила 360 тыс. руб.

4.2.2 Долгосрочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2024г. задолженность по Долгосрочным обязательствам в Обществе отсутствует.

4.2.3 Краткосрочные обязательства.

Кредиторская задолженность за 2024 год уменьшилась с 10 692 тыс. руб. до 9 927 тыс. руб. и включает в основном расчеты с поставщиками и подрядчиками. Структура кредиторской задолженности в разрезе контрагентов представлена в следующей таблице:

Кредиторская задолженность, из них крупнейшие кредиторы:	9 927 тыс. руб.
ООО «АЙКОН-Девелопмент»	4 600 тыс. руб.
ПАО «Мосэнергосбыт»	419 тыс. руб.
Филиал № 11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭСК»	854 тыс. руб.
МОРРИГАН ООО	1 025 тыс. руб.
Единый налог	379 тыс. руб.

4.3 Отчет о финансовых результатах.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023г.	Изменения за анализируемый период
Выручка	2110	52 050	37 829	14 221
Расходы по обычной деятельности	2120	(49 301)	(38 711)	(10 590)
Прочие доходы	2340	293	83	210
Прочие расходы	2350	(419)	(516)	(-97)
Налог на прибыль	2410	(757)	(609)	(148)
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 866	-1 924	3 790

Общая выручка от реализации за 2024 год составила 52 050 тыс. руб., в том числе:

Жилищно-коммунальные услуги	4 770 тыс. руб.
Услуги управляющей компании	42 301 тыс. руб.
Эксплуатационные расходы	4 891 тыс. руб.
Прочие доходы	88 тыс. руб.

Расшифровка строки 2120 «Расходы по обычной деятельности»:

Аренда офиса	72 тыс. руб.
Благоустройство и озеленение	206 тыс. руб.
Водоснабжение	674 тыс. руб.
Вывоз снега и др.	104 тыс. руб.
Вывоз ТБО	865 тыс. руб.
Текущий ремонт зданий и сооружений	315 тыс. руб.
Текущий ремонт инженерных сетей	79 тыс. руб.
Кадровые услуги и обучение	32 тыс. руб.
Канцтовары	106 тыс. руб.
Курьерская служба и почтовые расходы	7 тыс. руб.
Мобильная связь	40 тыс. руб.
Мытье фасадов и др. поверхностей	430 тыс. руб.
Текущий ремонт оборудования	1 036 тыс. руб.
Охрана	4 500 тыс. руб.
Покупка оборудования	229 тыс. руб.
Приобретение и содержание спецтехники	142 тыс. руб.
Прочие IT расходы	70 тыс. руб.
Прочие расходы на проф. услуги	66 тыс. руб.

Прочие расходы по офису	171 тыс. руб.
Прочие хозяйственные расходы	214 тыс. руб.
Прочие эксплуатационные расходы	139 тыс. руб.
Стационарная связь	10 тыс. руб.
Ремонт и расходные материалы	56 тыс. руб.
Страховые взносы	2 686 тыс. руб.
Прочие эксплуатационные расходы	139 тыс. руб.
Санитарное содержание зданий и сооружений	1 тыс. руб.
Содержание персонала по эксплуатации	131 тыс. руб.
Таксом	57 тыс. руб.
Тепло	4 441 тыс. руб.
Техническое обслуживание оборудования	1 331 тыс. руб.
ТО и эксплуатация инженерных сетей	605 тыс. руб.
ФОТ включая налоги	14 741 тыс. руб.
Уборка помещений и придомовой территории	9 559 тыс. руб.
Электричество	5 997 тыс. руб.
Юридические услуги	50 тыс. руб.
Итого	49 301 тыс. руб.

Расшифровка строки 2340 «Прочие доходы»:

Статьи доходов	Сумма, тыс. руб.
Вознаграждение за услуги связи	20 тыс. руб.
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	14 тыс. руб.
Проценты по депозиту	115 тыс. руб.
Прочие доходы	144 тыс. руб.
ВСЕГО прочих доходов:	293 тыс. руб.

Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»:

Статьи расходов	Сумма, тыс. руб.
Расходы на услуги банков	156 тыс. руб.
Госпошлина	27 тыс. руб.
Штрафы, пени	148 тыс. руб.
Списание задолженности в связи с истекшим сроком исковой давности	88 тыс. руб.
ВСЕГО прочих расходов:	419 тыс. руб.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



(Handwritten signatures in blue ink)

Н.В. Федорова

Л.Н. Белоусова