



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "Вира"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира" (ОГРН 1187031063658), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах за 2021 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира" по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

Акционерное общество "Аудитсистема"

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

О.В. Андриенко, директор Акционерного общества "Аудитсистема", руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606060060)



[подпись]

"04" апреля 2022 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество "Аудитсистема"

634028, Россия, Томская область, город Томск, улица Учебная, дом 7/1, кв.1

ОРНЗ 11706040135

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира"

634591, Россия, Томская область, Томский район, деревня Черная речка, улица

Мельничная, дом 1

ОГРН 1187031063658

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021	
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира"	по ОКПО	32344864		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7014064166		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

634591, Томская обл, Томский р-н, Чёрная Речка д, Мельничная ул, д. № 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

АО "АУДИТСИСТЕМА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской

организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской

организации/индивидуального аудитора

ИНН **7017414877**

ОГРН/
ОГРНИП **1167031076134**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	540	-	14
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	199 691	65 873	56 806
4.1	в том числе: капитальные вложения в строительство зданий по адресу: г. Томск, ул. Войкова, 51		191 676	61 753	56 256
4.2	дебиторская задолженность по расходам на капитальное строительство		8 016	4 120	550
	Итого по разделу I	1100	200 231	65 873	56 820
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	2 044	101	79
4.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 300	-	-
4.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	144	6	500
4.2	Прочие оборотные активы	1260	5	3	3
	Итого по разделу II	1200	11 493	110	582
	БАЛАНС	1600	211 724	65 983	57 402

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 386	10 668	11 277
	Итого по разделу III	1300	9 396	10 678	11 287
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.4	Заемные средства	1410	193 210	38 961	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	193 210	38 961	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.5	Заемные средства	1510	6 360	15 544	45 352
4.5	Кредиторская задолженность	1520	2 695	775	762
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.5	Оценочные обязательства	1540	63	25	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 118	16 344	46 115
	БАЛАНС	1700	211 724	65 983	57 402

Руководитель

(подпись)

Мамцев Роман Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2021
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира"	ИНН	32344864		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7014064166		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3	Выручка	2110	1 069	740
3	Себестоимость продаж	2120	(757)	(238)
3	Валовая прибыль (убыток)	2100	312	502
	Коммерческие расходы	2210	-	-
3	Управленческие расходы	2220	(2 378)	(1 043)
3	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 066)	(541)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3	Проценты к получению	2320	969	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3	Прочие доходы	2340	77	50
3	Прочие расходы	2350	(257)	(94)
3	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 277)	(585)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
3	Прочее	2460	(5)	(24)
	в том числе:			
	УСН		(5)	(24)
3	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 282)	(609)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	включаемый	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(1 282)	(609)
	Базовая прибыль (убыток) на	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на	2910	-	-

Руководитель



28 марта 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

Коды	
0710004	
31	12 2021
32344864	
7014064166	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10				11 277	11 287
Увеличение капитала - всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X		
переоценка имущества	3212	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X	X	
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X		X
Уменьшение капитала - всего:	3220					(609)	(609)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(609)	(609)
переоценка имущества	3222	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224				X		
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X	X		

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10	-	-	-	10 668	10 678
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	X
акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 282)	(1 282)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 282)	(1 282)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10	-	-	-	9 386	9 396

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	9 396	10 678	11 287



Руководитель Мамцев Роман Сергеевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Вира"</u> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u> Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u> Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год) _____ Форма по ОКУД _____ по ОКПО _____ ИНН _____ по ОКВЭД 2 _____ по ОКОПФ / ОКФС _____ по ОКЕИ _____	Коды 0710005		
	31 12 2021	32344864		
	7014064166			
	71.12.2			
	12300	16		
	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	466	760
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	387	760
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	79	-
Платежи - всего	4120	(127 483)	(6 659)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(120 832)	(5 333)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 153)	(875)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
УСН	4125	(6)	(11)
прочие платежи	4129	(5 492)	(440)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(127 017)	(5 899)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	18 700	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	18 700	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(28 614)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(614)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(28 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(9 914)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	143 069	5 405
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	143 069	5 405
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(6 000)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(6 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	137 069	5 405
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	138	(494)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	6	500
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	144	6
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мамцев Роман Сергеевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

за 2021 год

ООО СЗ «ВИРА» (ИНН 7014064166)

Бухгалтерская отчетность ООО СЗ «Ви́ра» (далее - Общество) сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других нормативных актов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности в РФ.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВИРА"(ООО СЗ «Ви́ра») создано 07.08.2018 г., 08 сентября 2020 г. было переименовано из Общества с ограниченной ответственностью «ВИРА».

Уставный капитал Общества составляет 10000 (Десять тысяч) рублей.

Участниками Общества в 2021 году являлись Мошко Алексей Анатольевич — доля 33,3%, Аминов Ринат Харисович — доля 33,3%, ООО «СВРГ Управление» (ИНН 7017474153) - доля 33,4%, уставный капитал полностью оплачен.

В сентябре 2021 года Общество получило разрешения на строительство трех многоквартирных многоэтажных (18 этажей) домов(МКД) по адресу г. Томск, ул. Войкова, 51 каждый площадью 10638,84 кв. м. и в соответствии с законодательством появилась обязанность проводить обязательный аудит.

Предметом деятельности Общества в 2021 г. является деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 1 человек. Общество является субъектом малого предпринимательства.

Исполнительный орган Общества с 01 апреля 2021 года - директор Абанеев Рустам Марвитович, с 11.03.2022 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «УК «ВИРА» (ИНН 7017487508).

В Обществе открыто три расчетных счета в рублях — в ФИЛИАЛЕ СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», в ТОМСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8616 ПАО СБЕРБАНК.

В 2021 году Общество применяло режим упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы», в декабре 2021 года Общество подало в ИФНС Уведомление об отказе применения УСНО с 01.01.2022 г.

Общество арендует офис по адресу 634591, Томская обл., Томский р-н, Чёрная Речка д, Мельничная ул., дом № 1.

2. Особенности учетной политики.

1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29 июля 1998 г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества, утверждена приказом Общества от 01.10.2021 г. №3. Началом действия данной учетной политики является 01 января 2021 года.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

3. Основные средства

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 тыс. руб. Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление).

Первоначальной стоимостью объектов основных средств, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией. Стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных ценностей.

Проценты по заемным средствам, полученным на приобретение, сооружение, изготовление объектов основных средств или полученным на другие цели, но фактически израсходованным на приобретение, сооружение, изготовление этих объектов, начисленные до начала использования объектов для изготовления продукции, выполнения работ, оказания услуг, включены в их первоначальную стоимость, а начисленные после начала использования — отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

В бухгалтерском балансе основные средства (за исключением земельных участков) показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценка основных средств не производится.

Амортизация начисляется по всем видам основных средств — линейным способом.

Принятые Обществом сроки полезного использования по группам основных средств приведены ниже:

Группа основных средств	СПИ, в годах
Здания	До 100 лет
Офисное оборудование	До 8 лет
Транспортные средства	До 8 лет
Прочие	До 10 лет

Амортизация не начисляется по земельным участкам и полностью амортизированным объектам.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды или по кадастровой стоимости, если она определена и не указана в договоре.

4. Незавершенные вложения во внеоборотные активы

Вложения во внеоборотные активы включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств, нематериальных активов. Оборудование, не требующее монтажа, находящееся на складе и предназначенное для строящихся объектов, учитывается в составе объектов капитальных вложений обособленно.

К вложениям во внеоборотные активы также относятся вложения в строительство (реконструкцию, модернизацию) объектов, по которым Общество выступает застройщиком и (или) инвестором.

Вложения в строительство учитываются в соответствии со структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение, либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади зданий (сооружений).

В составе внеоборотных активов в балансе также отражаются основные материалы, используемые при строительстве и авансы, выданные подрядчикам и поставщикам, связанные со строительством или приобретением основных средств.

5. Запасы

Материалы при их постановке на учет оцениваются в сумме фактических затрат по приобретению.

Оценка материально-производственных запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости.

Товары, приобретенные для перепродажи, оцениваются при их постановке на учет в размере затрат по их приобретению с учетом расходов по их доставке (включая погрузо-разгрузочные работы).

Запасы товаров для перепродажи, а также материалов, рыночная стоимость которых в конце года оказалась ниже стоимости, по которой они числятся в бухгалтерском учете, в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым (долгосрочным) снижением цен (моральным устареванием, полной или частичной потерей первоначального качества) отражены в бухгалтерском балансе по рыночной стоимости. На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и их рыночной стоимостью (на величину снижения стоимости запасов) образован резерв под снижение стоимости материальных ценностей, отнесенный на увеличение прочих расходов.

По сырью и материалам, которые используются при выполнении работ, оказании услуг, резерв под снижение стоимости создается только в случае, когда текущая рыночная стоимость такой продукции (работ, услуг) на отчетную дату оказалась меньше ее фактической себестоимости.

В составе материально-производственных запасов также учитываются объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 40 тыс. руб. (включительно) за единицу, включая предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь) и специальную одежду, которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, превышающего 12 месяцев. Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов.

Объекты недвижимости, по которым на этапе строительства не были заключены договора долевого участия с инвесторами (дольщиками) после ввода в эксплуатацию отражаются в составе материально-производственных запасов в качестве готовой продукции независимо от регистрации права собственности при выполнении условия их готовности к продаже.

6. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы на подготовку и освоение производства, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения, другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов со сроком списания не более 1 года отражены в балансе по строке 1260 «Прочие оборотные активы», а со сроком списания более 1 года по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в части расходов, подлежащих равномерному списанию в течение периода их действия.

7. Дебиторская задолженность

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок).

8. Денежные эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трёх месяцев.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

операции по краткосрочным кредитам и займам, полученным и погашенным в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

иные денежные потоки, характеризующиеся быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата;

прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

9. Собственный капитал.

Величина уставного капитала Общества соответствует установленной в уставе Общества.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов.

Дивиденды к выплате признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на отчетную дату, если объявлены до отчетной даты включительно. Дивиденды к выплате, объявленные после отчетной даты, раскрываются в бухгалтерской отчетности как события после отчетной даты.

10. Кредиты и займы полученные.

Дополнительные расходы, произведенные в связи с получением кредитов и/или займов, отражаются в составе прочих расходов, либо в составе внеоборотных активов, если данные кредиты и/или займы были фактически потрачены на строительство данного актива. Проценты начисляются в соответствии с условиями договоров. В балансе кредиты делятся на долгосрочные и краткосрочные на каждую отчетную дату исходя из сроков погашения.

11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы.

Оценочные обязательства.

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

Общество создает следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков;
- оценочное обязательство на гарантийный ремонт.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате неиспользованных работниками отпусков на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату, средней заработной платы работника, с учетом страховых взносов.

Оценочное обязательство на гарантийный ремонт определяется в размере 0,01% от договорной стоимости построенных обществом объектов.

Условные обязательства и условные активы.

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

12. Расчеты по УСН

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу, уплачиваемому в бюджет в связи с применением УСНО включается в показатель 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу, уплачиваемому в бюджет в связи с применением УСНО включается в показатель 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

13. Доходы

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи построенных объектов недвижимости и сдачи имущества в аренду.

В составе прочих доходов учитываются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

14. Расходы

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные со строительством объектов недвижимости и расходы, связанные со сдачей имущества в аренду.

Управленческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на рекламу и т.п. Коммерческие расходы ежемесячно отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности, штрафами, пенями и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

3. Раскрытие показателей отчета о финансовых результатах.

Выручка от реализации составила:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2021 год	За 2020 год
Сдача в аренду имущества		312	740
Возмещение расходов по электроэнергии		757	-
ИТОГО:	2110	1 069	740

Расходы по элементам затрат составили:

тыс. руб.

	Код	За 2021 год	За 2020 год
Амортизация ОС	5610	74	14
Аренда	5620	36	36
Материальные затраты	5630	402	1
Расходы на оплату труда	5640	1 011	730
Отчисления от ФОТ	5650	207	200
Электроэнергия	5660	911	238
Прочие затраты	5670	494	62
ИТОГО:		3134	1281

Прочие доходы составили:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2021 год	За 2020 год
Неизрасходованный резерв отпусков		25	-
Просроченная кредиторская задолженность		52	-
Доход от сдачи металлолома		-	50
Проценты к получению		969	
ИТОГО:		1 046	50

Прочие расходы составили:

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	За 2021 год	За 2020 год
Услуги банка		154	22
Себестоимость металлолома		-	50
Государственная пошлина		95	9
Штрафы, пени		1	6
Прочие		7	7
ИТОГО:		257	94

Убыток за 2021 год составил 1 282 тыс. руб., убыток за 2020 год – 609 тыс. руб.

Получение убытка связано с наличием текущих управленческих расходов и началом строительства, который в будущем планируется погасить за счет продажи построенных квартир.

4. Раскрытие статей бухгалтерского баланса.

4.1. Строка 1150 «Основные средства»

Информация раскрыта в пояснении 2.1.

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Информация раскрыта в пояснениях 2.2

4.2. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

Информация раскрыта в пояснении 5.1

Строка 1240 «Финансовые вложения»

Информация раскрыта в пояснении 3.1.

Заемщик	Процентная ставка	Срок погашения	тыс. руб.		
			Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2021	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2020	Сумма задолженности по состоянию на 31.12.2019
ООО «ВИРАСТРОЙГРУПП»	12	14.10.2022	800	-	-
ООО «ВИРАСТРОЙГРУПП»	12	19.10.2022	8 500	-	-
Итого:			9 300		

Обеспечение по предоставленным займам отсутствует. Займы выданы в российских рублях. В 2021 году было выдано 28 000 тыс. руб., из них погашено 18 700 тыс. руб.

Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» - 144 тыс. руб. – остатки денежных средств на расчетных счетах Общества.

Информация о существующих на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства

Наименование	тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Денежные средства, которые могут быть дополнительно получены Обществом, тыс. руб.	854 985	-	-

Информация о средства, зачисленных на эскроу-счета:

Наименование	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Денежные средства, зачисленные на эскроу-счета по договорам долевого участия, тыс. руб.	37 424	-	-

Строка 1260 «Прочие оборотные активы»

Наименование расхода будущих периодов	тыс.руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
РБП Права использования СБИС Базовый УСНО	3	3	3
РБП Права использования СБИС-КЭП	2	-	
	5	3	3

4.3. Пассив «Капитал и резервы».

Строка 1310 «Уставные капитал» - 10 тыс. руб.

Строка 1370 «Нераспределенная прибыль»

Наименование	тыс. руб.		
	На 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Нераспределенная прибыль	9387	10368	11277

4.4. Пассив «Долгосрочные обязательства».

Строка 1410 «Заемные средства»

Информация раскрыта в пояснении 5.3

Информация об условиях привлечения заемных средств раскрыта в таблице:

тыс. руб.

Займодавец	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма задолженности по состоянию на		
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ИП Мошко Алексей Анатольевич	8,75	02.03.2022	-	1218	-
ИП Мошко Алексей Анатольевич	8,75	13.10.2023	-	30 277	-
ИП Мошко Алексей Анатольевич	8	26.08.2022	-	7 466	-
ИП Мошко Алексей Анатольевич	24	29.12.2025	43 515	-	-
ИП Аминов Ринат Харисович	24	29.12.2025	17 747	-	-
ИП Вавилов Алексей Борисович	24	29.12.2025	50 238	-	-
ПАО Банк «ФК «Открытие»	расчетная	27.06.2025	81 710	-	-
Итого:			193 210	38 961-	-

В качестве обеспечения по договорам невозобновляемой кредитной линии ПАО Банк «ФК «Открытие» заявлены:

тыс. руб.

№№ п/п	Наименование	Стоимость
	Земельный участок, принадлежащий Обществу	280 185
	Вексель №03 ИП Мошко А.А.	43 515
	Вексель №02 ИП Вавилов А.Б.	50 238
	Вексель №01 ИП Аминов Р.Х.	17 747
	Залог доли в УК ООО «СЗ «Вира»	3

Поручителями по договорам невозобновляемой кредитной линии ПАО Банк «ФК «Открытие» выступили:

- ООО «Вирастройгрупп», договор поручительства №45-21/П1-1Ф.16 от 30.11.2021. Срок действия до 27.06.2027 г.
- ООО «Управляющая компания «Вира», договор поручительства №45-21/П2-1Ф.16 от 30.11.2021 г. Срок действия до 27.06.2027 г.
- Аминов Ринат Харисович, договор поручительства №45-21/П3-1Ф.16 от 30.11.2021 г. Срок действия до 27.06.2027 г.
- Мошко Алексей Анатольевич, договор поручительства №45-21/П4-1Ф.16 от 30.11.2021 г. Срок действия до 27.06.2027 г.

4.5. Пассив «Краткосрочные обязательства»

Строка 1510 «Заемные средства»

Информация раскрыта в пояснении 5.3.

Информация об условиях привлечения заемных средств раскрыта в таблице:

тыс. руб.

Займодавец	Процентная ставка	Срок погашения	Сумма задолженности по состоянию на		
			31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ИП Аминов Ринат Харисович	8,75	30.12.2021		10 026	9 235
ИП Мошко Алексей Николаевич	8,75	30.12.2021			29 191
ИП Мошко Алексей Николаевич	8	30.12.2021			6 926
ИП Мошко Алексей Николаевич	4,5	30.12.2021		1 678	
ИП Мошко Алексей Николаевич	6,5	30.12.2021		520	
ИП Аминов Ринат Харисович	5,5	30.12.2021		3 320	
ИП Вавилов Алексей Борисович	24	30.11.2022	6 360		
			6 360	15 544	45 352

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

Информация раскрыта в пояснении 5.3.

Строка 1540 «Оценочные обязательства»

Информация раскрыта в пояснении 7.

В пояснении 8 раскрыта информация об обеспечительных обязательствах, выданных Обществом.

5. Связанные стороны

Бенефициарами ООО СЗ «Вира» являются Мошко Алексей Анатольевич, Аминов Ринат Харисович, Вавилов Алексей Борисович.

Связанными сторонами с ООО СЗ «Вира» на отчетную дату являются Мошко А.А., Аминов Р.Х., ООО «ВСГ», ООО «УК «ВИРА» АО «Консалтингстройинвест», Товарищество собственников жилья «Политехник», ООО «Комфортстрой», ООО «СЗЗ ИРКУТСКИЙ ТРАКТ,60», ООО «СВРГ Управление», ООО «ФЭМЭЛИ».

Хозяйственные операции между Обществом и ИП Мошко А.А., ИП Аминовым Р.Х., ООО «ВСГ», ООО «УК «ВИРА» АО «Консалтингстройинвест» раскрыты в таблицах ниже:

Продажи связанным сторонам отражены в таблице:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Характер операций	Выручка от продаж (без НДС, акцизов и экспортных пошлин)	
		2021 год	2020 год
ООО «Консалтингстрой инвест»	Аренда имущества	12	-
ООО «ВСГ»	Возмещение расходов по электроэнергии	757	-
Всего		769	-

Закупки у связанных сторон отражены в таблице:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Стоимость полученных товаров, работ, услуг	
	2021 год	2020 год
ИП Аминов Ринат Харисович (аренда)	36	36
ООО «Вирастройгрупп» (работы по договору подряда)	92 715	
Всего	92 751	36

Выданные займы связанным сторонам отражены в таблице:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Выданные займы		
	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ООО «Вирастройгрупп»	9 300	-	-
Всего	9 300		-

Доход по процентам за 2021 год составил 890 тыс. руб.

Дебиторская задолженность связанных сторон:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность		
	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ООО «УК «Вира»	240	-	-
ООО «Вирастройгрупп»	8 166	-	-
Всего	8 406		

Полученные кредиты и займы от связанных сторон приведены в таблице:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Долгосрочные кредиты и займы			Краткосрочные кредиты и займы		
	на	на	на	на	на	на
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
ИП Аминов Ринат Харисович	17 747	-	-	-	13 346	9 235
ИП Мошко Алексей Анатольевич	43 515	38 961	-	-	2 198	36 117
ИП Вавилов Алексей Борисович	50 238	-	-	6 360	-	-
Всего	111 500	38 961	-	6 360	15 544	45 352

Расходы по процентам, отнесенные на увеличение стоимости объекта строительства по кредитам от связанных сторон составили 3 748 тыс. руб. в 2020 году и 7 052 тыс. руб. в 2021 году.

Кредиторская задолженность перед связанными сторонами:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Кредиторская задолженность		
	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ИП Аминов Ринат Харисович	636	600	600
ООО «Вирастройгрупп»	931	-	-
Всего	1 567	600	600

Денежные потоки со связанными сторонами представлены в таблице:

тыс. руб.

Платежи поступления (строка отчета о движении денежных средств)	Наименование и организационно- правовая форма связанной стороны	Денежные потоки	
		2021 год	2020 год
4111 Продажа товаров, работ, услуг	ООО «Консалтингстройинвест»	12	-
4213 Возврат предоставленных займов	ООО «Вирастройгрупп»	18 700	-
4223 Выдача займов	ООО «Вирастройгрупп»	(28 000)	-
4121 Расчеты за товары, работы, услуги	ООО «Вирастройгрупп»	(98 302)	-
4121 Расчеты за товары, работы, услуги	ИП Аминов Р.Х.	-	(45)
4121 Расчеты за товары, работы, услуги	ООО «УК ВИРА»	(240)	-
4323 Возврат полученных займов	ИП Аминов Р.Х.	(3 000)	
4323 Возврат полученных займов	ИП Мошко А.А.	(3 000)	
	Всего	(113 818)	(45)

Операции между другими связанными сторонами не осуществлялись.

Вознаграждение (краткосрочное) сотрудникам Общества определено трудовым контрактом и состоит из окладной части. В состав основного управленческого персонала включены директор и главный бухгалтер. Выплаты включают начисленную заработную плату, НДФЛ и страховые взносы.

тыс. руб.

		2021 год	2020 год
1	Сумма вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат:	1 025,6	699,2
2	а) краткосрочные вознаграждения;	1 025,6	699,2
3	б) долгосрочные вознаграждения	-	-

Долгосрочные вознаграждения и вознаграждения по окончании трудовой деятельности управленческого персонала отсутствуют

Выплаты дивидендов не было.

6. Государственная помощь

Организация господдержку в виде субсидий, бюджетных кредитов или в иных формах в отчетном периоде не получало. В связи с этим отсутствует информация, подлежащая раскрытию.

7. Информация по сегментам

Общество не применяет ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", в учетной политике не принято решение о раскрытии информации по сегментам.

8. Условные активы и обязательства

Общество не участвует в судебных разбирательствах в отчетном периоде. Истцом и ответчиком в судах всех юрисдикций не выступало.

В-связи с вышеизложенным (и в виду отсутствия иных обстоятельств), условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию отсутствует.

9. События после отчетной даты

11.03.2022 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая компания ООО «УК «ВИРА» (ИНН 7017487508).

Другие события после отчетной даты отсутствуют.

10. Непрерывность деятельности.

Общество не собирается прекращать деятельность и продавать активы. В настоящее время получены разрешения на строительство трех многоквартирных домов и начато строительство двух из них, заключен договор с ООО «ВСГ», которое является генеральным подрядчиком, вложены значительные средства на приобретение земельного участка под строительство и проектные работы, ведется работа по проектированию и получению разрешений на строительство 2 очереди, включающей еще четыре жилых дома по адресу г. Томск, ул. Войкова, 51.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд

мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса. В настоящее время происходит смягчение введенных ограничений и ожидается их полная отмена.

Конфликт на Украине, признание Российской Федерацией Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств, военная операция и связанные с этим события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, росту ключевой ставки ЦБ РФ до 20%.

Руководство Общества на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Общества. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Общества в долгосрочной перспективе. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки Руководства Общества могут отличаться от фактических результатов.

11. Дивиденды.

Выплата дивидендов по итогам деятельности за 2021 год не планируется.

ООО "УК "Вира"

Директор

28.03.2022


Мамцев Р.С.



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021г.	41	(41)	614	(41)	41	(74)	-	-	614	(74)		
	5210	за 2020г.	41	(27)	-	-	-	(14)	-	-	41	(41)		
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2021г.	41	(41)	246	(41)	41	(38)	-	-	246	(38)		
	5211	за 2020г.	41	(27)	-	-	-	(14)	-	-	41	(41)		
Другие виды основных средств	5202	за 2021г.	-	-	368	-	-	(37)	-	-	368	(37)		
	5212	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5230	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
в том числе:	5221	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5231	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2021г.	61 753	130 537	-	(614)	191 676
	5250	за 2020г.	56 257	5 546	(50)	-	61 753
в том числе:							
ЗУ Войкова, 51 КН 70:21:0100048:109	5241	за 2021г.	13 485	-	-	-	13 485
	5251	за 2020г.	13 485	-	-	-	13 485
Строительство Войкова: Нежилое здание, 412,0 кв.м, Войкова, 51, стр. 12, к.н. 70:21:0100048:1502	5242	за 2021г.	269	-	-	-	269
	5252	за 2020г.	269	-	-	-	269
Строительство Войкова: Нежилое здание, 519 кв.м., Войкова, 51, стр. 6, к.н. 70:21:0100048:1489	5243	за 2021г.	435	-	-	-	435
	5253	за 2020г.	435	-	-	-	435
Строительство Войкова: Сооружение, ст.очист. стоков, Войкова, к.н. 70:21:0000000:2274	5244	за 2021г.	748	-	-	-	748
	5254	за 2020г.	748	-	-	-	748
Строительство Войкова: Сооружение водозаборное, арт свааж №5, ул. Пролетарская, кн 70:21:0100036:3263	5245	за 2021г.	43	-	-	-	43
	5255	за 2020г.	43	-	-	-	43
Строительство Войкова: Распределяемые общие расходы	5246	за 2021г.	42 273	129 923	-	-	172 196
	5256	за 2020г.	36 777	5 546	50	-	42 273
Строительство Войкова: Нежилое здание, 340,4 кв.м, Войкова, 51, стр. 1, к.н. 70:21:0100048:1509	5247	за 2021г.	3 481	-	-	-	3 481
	5257	за 2020г.	3 481	-	-	-	3 481
Строительство Войкова: Нежилое здание, 33,6 кв.м., Войкова, 51, стр. 1, к.н. 70:21:0100048:1414 1/2	5248	за 2021г.	122	-	-	-	122
	5258	за 2020г.	122	-	-	-	122
Строительство Войкова: Нежилое здание, 8,1 кв.м., Войкова, 51, стр. 1, к.н. 70:21:0100048:1413	5249	за 2021г.	600	-	-	-	600
	5259	за 2020г.	600	-	-	-	600
Строительство Войкова: Нежилое здание, 33,6 кв.м., Войкова, 51, стр. 1, к.н. 70:21:0100048:1414 1/2, 0		за 2021г.	200	-	-	-	200
		за 2020г.	200	-	-	-	200
Строительство Войкова: Сооружение водозаборное, арт свааж №6, ул. Пролетарская, кн 70:21:0100036:3262		за 2021г.	29	-	-	-	29
		за 2020г.	29	-	-	-	29
Строительство Войкова: Ограждение территории завода, пер. Баранчуковский		за 2021г.	39	-	-	-	39
		за 2020г.	39	-	-	-	39
Строительство Войкова: Железобетонное ограждение по периметру завода		за 2021г.	28	-	-	-	28
		за 2020г.	28	-	-	-	28
Строительство Войкова: Сооружение эл. линия освещения по периметру завода, к н 70:21:0100048:1508		за 2021г.	-	-	-	-	-
		за 2020г.	-	-	-	-	-

Строительство Войкова: Кабельные линии	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительство Войкова: Кабельная ЛЭП	за 2021г.	-	-	-	-	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Acer Aspire 5(1)	за 2021г.	70	-	-	(70)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Acer Aspire 5(2)	за 2021г.	70	-	-	(70)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Морской контейнер 20ф/склад	за 2021г.	100	-	-	(100)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
МФУ лазерный RICOH	за 2021г.	107	-	-	(107)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Строительный вагон 6x2,5м	за 2021г.	166	-	-	(166)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Гараж 3,6-5,4м	за 2021г.	55	-	-	(55)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-
Блокабина пластиковая без подогрева	за 2021г.	46	-	-	(46)	-
	за 2020г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2021г.	за 2020г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	366	366	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-

Руководитель  **Мамцев Роман Сергеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



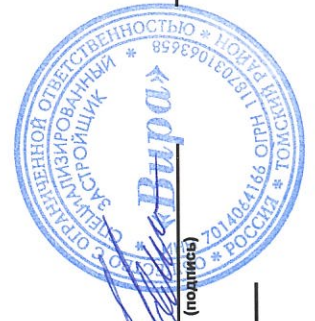
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
в том числе:											
Краткосрочные - всего	5302 5312 5305 5315	за 2021г. за 2020г. за 2021г. за 2020г.	- - - -	- - - -	- - 28 000 -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - 9 300 -	
в том числе:											
займы	5306 5316	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	28 000 -	- -	- -	- -	- -	9 300 -	
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2021г. за 2020г.	- -	- -	28 000 -	- -	- -	- -	- -	9 300 -	

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	31 декабря 20	31 декабря 2020 г.	31 декабря 201
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321 5325	- -	- -	- -
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



**Мамцев Роман
Сергеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
5.1.1. Наличие и движение дебиторской задолженности(строка 1230)

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам				
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	присчитываемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5525	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2021г.	01	-	1 124	890	(75)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 044
	5530	за 2020г.	79	-	50	-	(34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2021г.	00	-	757	-	(75)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	782
	5531	за 2020г.	70	-	50	-	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Авансы выданные	5512	за 2021г.	1	-	313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314
	5532	за 2020г.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Прочая	5513	за 2021г.	-	-	54	890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	848
	5533	за 2020г.	8	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5500	за 2021г.	01	-	1 124	890	(75)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	2 044
	5520	за 2020г.	79	-	50	-	(34)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	101

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягивающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021г.	38 961	94 750	-	-	-	59 499	-	-	193 210
	5571	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2021г.	-	81 710	-	-	-	-	-	-	81 710
	5572	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2021г.	38 961	13 040	-	-	-	59 499	-	-	111 500
	5573	за 2020г.	-	-	-	-	-	38 961	-	-	38 961
прочая	5554	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021г.	16 319	44 408	7 999	(119)	(52)	(59 499)	-	4	9 053
	5580	за 2020г.	46 115	5 415	3 753	(9)	-	(38 961)	-	6	16 319
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021г.	603	2 084	1	-	-	-	-	-	2 687
	5581	за 2020г.	611	(5)	6	(9)	-	-	-	-	603
авансы полученные	5562	за 2021г.	52	-	-	-	(52)	-	-	-	-
	5582	за 2020г.	52	-	-	-	-	-	-	-	52
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021г.	120	6	2	(119)	-	-	-	4	6
	5583	за 2020г.	99	15	-	-	-	-	-	6	120
кредиты	5564	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2021г.	15 544	42 318	7 997	-	-	(59 499)	-	-	6 360
	5585	за 2020г.	45 352	5 406	3 747	-	-	(38 961)	-	-	15 544
прочая	5566	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2021г.	55 280	139 158	7 999	(119)	(52)	X	X	X	202 263
	5570	за 2020г.	46 115	5 415	3 753	(9)	-	X	X	X	16 319

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель, _____
(подпись)

Мамцев Роман Сергеевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	25	63	-	(25)	63
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	19	53	-	(19)	53
Резерв ежегодных отпусков - страховые взносы	5702	6	10	-	(6)	10

Руководитель  **Мамцев Роман Сергеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	13 485	-	-
залог земельного участка	5811	13 485	-	-

Руководитель _____
 (подпись)

Мацев Роман Сергеевич
 (расшифровка подписи)

28 марта 2022 г.

