

# ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ И ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация _____ ООО СЗ «ВыборСтрой Девять» _____	по ОКПО	40471330		
Идентификационный номер налогоплательщика _____	ИНН	3662276849		
Вид экономической деятельности _____ Строительство жилых и нежилых зданий _____	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ Общества с ограниченной ответственностью /Частная собственность _____		12300	16	
Единица измерения: тыс. руб. (млн.руб.) _____	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) :394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.19, оф.127				

## I. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «ВыборСтрой Девять» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации на основании действующего Устава, зарегистрированного в установленном порядке. Устав утвержден «17» июня 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью СЗ «ВыборСтрой Девять» является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на самостоятельном балансе.

Основным видом деятельности Общества является Строительство жилых и нежилых зданий.

Общество не имеет обособленных подразделений без образования юридического лица.

### **Регистрационный адрес Общества:**

394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.19, оф.127

### **Почтовый адрес Общества:**

394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.19, оф.127

**Среднесписочная численность персонала** Общества по состоянию на отчетную дату составила 1 человек, на 31 декабря 2019 года – 1 человек

### **Учредителями (Участниками) юридического лица являются:**

Наумов Владимир Петрович. 03.02.2020г купил 100% доли Уставного капитала у ООО СЗ «Выбор». 19.05.2020 Разуваева Екатерина Александровна купила 100% доли УК у Наумова Владимира Петровича

### **Регистрационный адрес Учредителя:**

394088, г. Воронеж, ул. Якорная, д.1

### **Органы управления Обществом:**

В соответствии с Уставом Общества управление Обществом осуществляется Общее собрание участников

### **Единоличный исполнительный орган Общества:**

Генеральный директор – Цыбань Лариса Ивановна

## II. Существенные элементы учетной политики

### 1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность 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, иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учёту, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением активов, по которым формируются резервы, и основных средств, и нематериальных активов, которые оценены по остаточной стоимости.

### 2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте.

Стоимость на банковских счетах, полученных и выданных авансов и предварительной оплаты, выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2020 г.

#### Курсы валют составили:

Название валюты	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2018
1 доллар США, \$	73,8757	61,9057	69,4706
1 евро, €	90,6824	69,3406	79,4605

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату) выраженной в иностранной валюте, стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы и показаны в отчетности отдельно.

### 3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным обязательствам, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства, включая задолженность по кредитам и займам, представлены как долгосрочные обязательства.

### 4. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится.

Стоимость основных средств погашается путем начисления амортизации линейным способом.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
-------------------------	--

Здание	свыше 3 – до 30
Машины и оборудование	от 1 – свыше 30
Транспортные средства	свыше 3 – до 10 включительно
Производственный и хозяйственный инвентарь, мебель	от 1 – до 25 включительно
Другие виды основных средств	от 1 – до 7 включительно

Активы стоимостью до 40 000 руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на затраты по мере ввода их в эксплуатацию.

Определение срока полезного использования объекта основных средств, производится при принятии этого объекта к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования объекта определяется комиссией по основным средствам, как ожидаемый срок использования.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Переоценка основных средств не производится. Информация об основных средствах раскрыта в разделе 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчетах о финансовых результатах

Основных средств, полученных в лизинг, Общество не имеет.

#### **5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения сроком более 3 месяцев отражены в бухгалтерской отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Долгосрочные финансовые вложения – срок погашения свыше 12 месяцев.

Краткосрочные финансовые вложения – срок погашения до 12 месяцев.

При проверке финансовых вложений не выявлено оснований для создания резерва под обесценение финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

#### **6. Запасы**

Материально-производственные запасы, товары для перепродажи учитываются по фактической себестоимости.

При выбытии материально-производственные запасы оцениваются по средней стоимости.

Оснований для формирования резерва под снижение МПЗ в 2020г. не выявлено.

#### **7. Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

К расходам будущего периода в Обществе относятся:

- расходы на арендные платежи по земельным участкам;

Если первичными документами не установлен срок пользования, Общество определяет его самостоятельно – на основании приказа, утверждаемого руководителем.

Расходы по модернизации используемого программного обеспечения, по сопровождению и техническому обслуживанию компьютерных программ, а также программные продукты со сроком использования до 12 месяцев включительно (ежегодное обновление) относятся Обществом в состав общепроизводственных расходов в том отчетном периоде, когда фактически произведен расход.

Аналитический учет расходов будущих периодов ведется на счете 97 «Расходы будущих периодов» по видам активов, в т.ч.:

➤ прочие внеоборотные активы.

Платежи, относящиеся к расходам будущих периодов, производимые в виде периодических платежей, в порядке и сроки, установленные договором, включаются Обществом в расходы отчетного периода, а платежи, производимые в виде фиксированного разового платежа, подлежат списанию в течение срока действия договора.

Приобретаемые программные продукты для сдачи отчетности в ФНС России, ПФР и др., списываются единовременно в момент подготовки данных сведений.

Расходы будущих периодов со сроком использования свыше 12 месяцев отражаются в составе «Прочих внеоборотных активов» бухгалтерского баланса.

## **8. Дебиторская задолженность**

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с НДС.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

## **9. Денежные средства и денежные эквиваленты.**

### **Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения сроком менее 3 месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

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.

Величина денежных потоков в иностранной валюте для представления в отчете о движении денежных средств пересчитывалась в рубли по официальному

курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком России на дату осуществления или поступления платежа.

Суммы НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему и возмещение из нее по НДС в отчете о движении денежных средств, представляются свернуто в строке «Прочие платежи» или «Прочие поступления» в составе денежных потоков от текущей деятельности.

Денежные потоки в отчете о движении денежных средств не включают в себя суммы косвенных налогов.

#### **10. Уставный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей его участников. Величина уставного капитала соответствует размеру, установленному в уставе Общества.

#### **11. Оценочные обязательства, условные обязательства**

Общество признает оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета Оценочные обязательства ПБУ 8/2010 (далее ПБУ 8/2010).

У Общества отсутствовали оценочные и условные активы и обязательства в 2020 году.

#### **12. Признание доходов**

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету Доходы Общества ПБУ 9/99 (далее - ПБУ 9/99).

Доходы Общества в соответствии со спецификой хозяйственной деятельности подразделяются на следующие виды:

Доходы от продажи построенных жилых и нежилых помещений.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- доходы от начисленных процентов по депозитным вкладам, вексям, выданным займам.

#### **13. Признание расходов**

Себестоимость продаж включает фактические затраты Общества на приобретение проданных товаров и производство проданной продукции, а также расходы на оказание услуг за минусом налога на добавленную стоимость.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы ежемесячно в полном размере признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы учитываются в отчете о финансовых результатах в составе строки «Управленческие расходы»; коммерческие расходы отражаются по строке «Коммерческие расходы».

В составе прочих расходов учитываются:

- Услуги банка;

- госпошлины;

- коммунальный расходы;

-услуги маркетинга, риэлторские услуги.

#### **14. Кредиты и займы полученные**

Проценты по полученным займам и кредитам учитывается в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

#### **15. Изменения в учетной политике на 2020 год**

##### **15.1 Изменения в бухгалтерском учете**

###### ***15.1.1. ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций"***

С 2020г. Общество при расчете налога на прибыль будет применять балансовый метод учета разниц.

###### ***15.1.2. ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности.***

###### ***Долгосрочные активы к продаже.***

Долгосрочными активами к продаже считаются (п.10.1 ПБУ 16/02):

- объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается.
- предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Внеоборотные активы, использование которых временно прекращено, не считаются долгосрочными активами к продаже.

Датой признания (переклассификации) актива долгосрочным активом к продаже считать дату заключения договора на продажу данного актива.

Долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости соответствующего основного средства или другого внеоборотного актива на момент его переклассификации в долгосрочный актив к продаже.

Долгосрочные активы к продаже учитываются на отдельном субсчете «Долгосрочные активы к продаже» счета 41 «Товары»

В бухгалтерском балансе стоимость долгосрочных активов к продаже отражается в разделе «Оборотные активы» по строке «Запасы».

В отчете о финансовых результатах прибыль (убыток), связанные с долгосрочными активами к продаже отражаются в строке «Прочие доходы» / «Прочие расходы».

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общество раскрывает следующую информацию о долгосрочных активах к продаже (Приказ Минфина РФ от 05.04.2019 г. № 54Н):

- описание долгосрочных активов к продаже;
- описание фактов и обстоятельств продажи, включая предполагаемый способ и период продажи;
- связанную с долгосрочными активами к продаже прибыль (убыток) и статью отчета о финансовых результатах, в которую эта прибыль

(убыток) включена (за исключением случая ее обособленного представления непосредственно в отчете о финансовых результатах).

## **15.2 Изменения в формах бухгалтерской отчетности**

Изменения в формы бухгалтерской отчетности не вносились.

## **16. Изменения в учетной политике Общества на 2021 год**

### **16.1. Изменение в учете запасов**

**16.1.1.** С 1 января 2021 года Общество применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

**16.1.2.** ПБУ 5/01 "Учет материально-производственных запасов, Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, Методические указания по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды не применяются для учета МПЗ с 01.01.2021г.

**16.1.3** Последствия изменений в учетной политике при переходе на применение ФСБУ 5/2019 отражаются в бухгалтерском учете и отчетности **перспективно**.

**16.1.4.** Запасы, предназначенные для управленческих нужд, принимаются к учету в качестве МПЗ и списываются на расходы в момент передачи МПЗ в эксплуатацию.

#### **16.1.5.**

Средства труда с длительным сроком полезного использования (малоценные ОС) не учитываются в составе запасов, поскольку срок их использования превышает 12 месяцев. Стоимость этих средств труда Общество включает в себестоимость готовой продукции (работ, услуг) в периоде их приобретения. Контроль за сохранностью малоценных ОС организован на забалансовом счете (п. 5 ПБУ 6/01).

**16.1.6** Незавершенное производство (НЗП) относится к запасам (пп. "е" п. 3 ФСБУ 5/2019)

**16.1.7.** Оценочное обязательство включается в фактическую себестоимость запасов, признанного в связи с приобретением (созданием) запасов, предусмотрено пп. "г" п. 11 ФСБУ 5/2019

**16.1.8** Проценты по заемным средствам включаются в фактическую стоимость запасов признаваемых инвестиционным активом (пп. "д" п. 11 ФСБУ 5/2019

**16.1.9.** Оценка запасов, приобретенных на условиях длительной отсрочки (рассрочки), если в договоре проценты по коммерческому кредиту не выделены, производится исходя из суммы денежных средств, которую Общество уплатило бы продавцу без отсрочки (рассрочки) (п. 13 ФСБУ 5/2019). Разница между этой оценкой и номинальной стоимостью, подлежащей уплате продавцу, учитывается аналогично расходам по займу

**16.1.10.** Резерв по запасам определяется как превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Резерв формируется по итогам каждого отчетного периода (квартал, полугодие, 9 месяцев, год).

**16.1.11.** Резерв не создается: по запасам, оцениваемым по справедливой стоимости; по товарам, оцениваемым по продажной стоимости (п. 28 ФСБУ 5/2019)

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 1. Основные средства

Информация об основных средствах и доходных вложениях в материальные ценности приведена в разделе 2 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

#### *Аренда основных средств*

Общество арендует нежилое помещение по адресу:  
394088, ВО, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д.19, оф.127 площадью 20 кв.м

#### 2. Финансовые вложения

Наименование показателя	тыс. руб.		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Займы выданные	0	0	0
<b>Итого долгосрочные финансовые вложения (строка 1170)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Займы выданные	0	0	0
<b>Итого краткосрочные финансовые вложения (строка 1240)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Проценты по финансовым вложениям отражены в составе прочей дебиторской задолженности.

#### 3. Налог на прибыль организации

##### 3.1. Раскрытия информации об отложенном налоге на прибыль за 2020 год

*Информация о возникших (погашенных) временных разницеах, повлиявших на формирование отложенного налога на прибыль, представлена в таблице.*

Наименование	Возникло		Погашено	
	Сумма разницы	ОНА/ОНО	Сумма разницы	ОНА/ОНО
Вычитаемые временные разницы:	0	0	0	0
- по оценочным обязательствам	0	0	0	0
- по резерву по сомнительным долгам	0	0	0	0
Налогооблагаемые временные разницы:	0	0	0	0
- по амортизируемому имуществу	0	0	0	0

3.2. Применяемые ставки налога на прибыль 20%

3.3. Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль составил 10 568 тыс.руб

#### 4. Запасы

Дополнительная информация о наличии и движении материально-производственных запасов в разрезе групп, видов их приведена в разделе 4 «Запасы» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу по отчёту о финансовых результатах.

Показатели по графе «Поступления и затраты» включают затраты Общества по приобретению материально-производственных запасов у поставщиков и подрядчиков.

Показатели по графе «Выбыло» включают стоимость запасов, которые выбыли в результате их использования на выполнение работ, оказание услуг, продажи, списания или иного выбытия.

Показатели по графе «Оборот запасов между их группами (видами)» включают изменение отдельных групп (видов) запасов в результате перехода из одного вида запасов в другой.

#### 5. Дебиторская задолженность

Информация о составе и движении дебиторской задолженности приведена в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей дебиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашение» и «списание на финансовый результат» раздела 5.1 пояснений отражены за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

#### 6. Кредиторская задолженность

Информация о кредиторской задолженности приведена в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Суммы поступившей кредиторской задолженности в графах «в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)», «причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления», «погашено» и «списание на финансовый результат» раздела 5.3 пояснений представлены за минусом кредиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде.

#### 7. Денежные средства и денежные эквиваленты

##### Состав денежных средств и денежных эквивалентов

	тыс. руб.		
Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Денежные средства в кассе	0	0	0
Средства на расчетных счетах	93	13	0
Средства на валютных счетах	0	0	0
Средства на спецсчетах в банках	0	0	0
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до 3х месяцев)	0	0	0
[вид]	0		0

Итого денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	93	13	0
--	----	----	---

## 8. Уставный и добавочный капитал

### Уставный капитал

Уставный капитал Общества сформирован за счет взносов ООО СЗ «Выбор» в 2019г. 03.02.2020г Наумов Владимир Петрович купил 100% доли уставного капитала общества у ООО СЗ «ВЫБОР». 19.05.2020г Разуваева Екатерина Александровна купила 100% доли уставного капитала общества у Наумова Владимира Петровича.

Уставный капитал на 31.12.2020 составляет 10 тыс. руб. (31.12.2019 – 10 тыс. руб.).

## 9. Кредиты и займы

### Остатки и обороты по долгосрочным займам и кредитам в 2020 году:

Вид	31.12.2019	Поступле- ние	Погашение	Влияние курса	тыс. руб.
					31.12.2020
Кредиты	-	301 369	0	0	301 369
Займы	-	55 667	0	0	55 667
<b>Итого строка 1410</b>	-	<b>357 036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>357 036</b>

### Остатки и обороты по долгосрочным займам и кредитам в 2019 году:

Вид	31.12.2018	Поступле- ние	Погашение	Влияние курса	тыс. руб.
					31.12.2019
Кредиты	-	-	-	-	-
Займы	-	-	-	-	-
<b>Итого строка 1410</b>	-	-	-	-	-

Ставка по долгосрочным кредитам, займам составляла от 6,6 до 3,4 %.

Проценты отражены в составе краткосрочных заёмных средств.

Сроки погашения долгосрочных кредитов, займов от 31.12.2022 до 31.12.2025гг.

### Остатки и обороты по краткосрочным займам и кредитам в 2020 году:

Вид	31.12.2019	Поступле- ние	Погашение	Влияние курса	тыс. руб.
					31.12.2020
Кредиты	0	116	116	0	0
<i>В т.ч. % по кредитам</i>	0	116	116	0	0
Займы	30	2 886	0	0	2 916
<i>В т.ч. % по займам</i>		2 076	0	0	2 076
<b>Итого строка 1510</b>	<b>30</b>	<b>2 886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 916</b>

### Остатки и обороты по краткосрочным займам и кредитам в 2019 году:

Вид	31.12.2018	Поступле- ние	Погашение	Влияние курса	тыс. руб.
					31.12.2019
Кредиты					
<i>В т.ч. % по кредитам</i>					
Займы		30	-	-	30
<i>В т.ч. % по займам</i>			-	-	
<b>Итого строка 1510</b>		<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

Ставка по краткосрочным кредитам, займам составляла от 4,25 до 7,25 %%.  
Сроки погашения краткосрочных кредитов, займов от 31.07.2021

## 10. Оценочные обязательства и условные обязательства

### *Оценочные обязательства*

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 «Оценочные обязательства» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах.

### *Условные обязательства*

Судебные процессы отсутствуют

#### Прочие условные обязательства

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

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

Хозяйственная практика в Российской Федерации свидетельствует о том, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31.12.2020 соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового, валютного, таможенного, антимонопольного законодательства будет стабильным.

## 11. Выручка

Наименование показателя	тыс. руб.	
	2020 г.	2019 г.
Выручка от продаж	-	-
Выручка от предоставления услуг	-	-
<b>Итого</b>	-	-

## 12. Состав прочих доходов и расходов

Прочие расходы	тыс. руб.	
	2020 г.	2019 г.
Услуги банка	-	2
<b>Итого (строка 2350):</b>	-	2

### 13. Связанные стороны

1. Учредителем и единственным участником Общества является Разуваева Екатерина Александровна (100% Уставного капитала Общества), который осуществляет общий контроль.

2. Компании под общим контролем исполнительного органа, генерального директора Цыбань Лариса Ивановна

НАИМЕНОВАНИЕ	ИНН	ДОЛЯ
<u>ООО СЗ "ВЫБОРСТРОЙ ИНВЕСТ"</u> Руководитель с 30 декабря 2019	3664129247	—
<u>ООО СЗ "ВЫБОРСТРОЙ ДВА"</u> Руководитель с 27 июня 2019	3662276800	—
<u>ООО СЗ "ВЫБОРСТРОЙ ТРИ"</u> Руководитель с 28 июня 2019	3662276870	—
<u>ООО СЗ "ВЫБОРСТРОЙ ЧЕТЫРЕ"</u> Руководитель с 28 июня 2019	3662276895	—
ООО СЗ «ВЫБОРСТРОЙ СЕМЬ» Руководитель с 28 июня 2019	3662276888	—
ООО СЗ «ВЫБОРСТРОЙ ВОСЕМЬ» Руководитель с 28 июня 2019	3662276905	—
<u>ООО СЗ "ВЫБОРСТРОЙ ИНВЕСТ"</u> Учредитель с 19 ноября 2019	3664129247	100%
<u>ООО "АФИНА"</u> Учредитель с 17 апреля 2018	3662261842	100%
<u>ООО "ТРАНСМЕТ"</u> Учредитель с 11 июля 2019	3662277176	100%

3. Компании под общим контролем учредителя Разуваева Екатерина Александровна

НАИМЕНОВАНИЕ ИЛИ ИП	ИНН	ДОЛЯ
<u>ООО "МАКСИМУМ-СТРОЙ"</u> Руководитель с 12 мая 2020	<u>3662284448</u>	=

НАИМЕНОВАНИЕ ИЛИ ИП	ИНН	ДОЛЯ
ООО "МАКСИМУМ" Руководитель с 7 мая 2020	3662284399	-

#### Операции со связанными сторонами

Общество осуществляло операции с ООО «Трансмет». Операции осуществлялись на обычных коммерческих условиях в рамках компаний группы.

Ниже представлены операции со связанными сторонами.

#### Закупки у связанной стороны

Вид операции	тыс. руб.	
	2020	2019
Платежи в течение года, в т.ч.:	10 592	-
За услуги спецтехники	611	-
Полученные займы	9 981	-
<b>Всего платежей</b>	<b>10 592</b>	<b>-</b>

#### Состояние расчетов со связанной стороной

По состоянию на конец года (31 декабря) задолженность связанной стороны перед Обществом и Общества перед связанной стороной составила:

Связанные стороны	тыс.руб.		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>ООО «ТРАНСМЕТ»</b>	<b>13 005</b>	-	-

Основным управленческим персоналом Общества является Генеральный директор. В 2020 году Общество выплатило основному управленческому персоналу краткосрочные вознаграждения (зарботная плата) на общую сумму 88 тыс. руб. (2019 год – 25 тыс. руб.). Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы. Дополнительных выплат, кроме заработной платы, в 2020 и 2019 году управленческому персоналу не производилось.

#### **14. Чистые активы**

Чистые активы Общества на отчетную дату меньше его уставного капитала на 42 тыс. руб.

#### **15. События после отчетной даты**

Существенных событий после отчетной даты, влияющих на достоверность бухгалтерской отчетности Общество не имеет.

#### **16. Информация о рисках**

##### Отраслевые риски

На ситуацию в отрасли сильное влияние оказало распространение коронавирусной инфекции в мире. Однако потребление продукции Общества на внутреннем и внешнем рынках динамично развивается. Риски уменьшения спроса и снижения цен минимальны. Цены на основное сырье приближены к

мировым и риски, связанные с их увеличением минимальны. В случае возможного ухудшения ситуации в отрасли, деятельность Общества не претерпит существенных изменений. Наиболее возможным ухудшением ситуации в отрасли является снижение потребительского спроса и усиление конкуренции.

#### Страновые и региональные риски:

- ✓ политическая и экономическая ситуация в стране и мире остается нестабильной;
- ✓ изменения в законодательстве (экономическое регулирование, протекционизм);
- ✓ рыночные изменения (усиление конкуренции, стагнация, инфляция);
- ✓ экономические изменения (бюджетный кризис, инфляция, безработица);
- ✓ политические изменения (международные конфликты, терроризм).

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность компании, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе: сокращение расходов, сокращение инвестиционных планов.

#### Финансовые риски

Факторы внешней среды могут оказывать как прямое, так и косвенное влияние на развитие финансовых рисков. В настоящее время одним из главных факторов внешней среды остается ситуация с продлением санкций против РФ. Поэтому на деятельность бизнеса оказывают сильное влияние факторы, связанные со стабильностью мировой экономики, изменениями в геополитической обстановке, терроризмом, а также природными катастрофами и эпидемиями, которые оказывают угнетающее воздействие на мировую экономику и географическую мобильность населения.

Снижение доходов и увеличение расходов за счет роста цен на энергоносители, товары, работы и услуги, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности Общества, скорее всего, окажут влияние на изменение показателей прибыли в 2021 году.

Руководство Общества считает, что риск несоблюдения условий кредитных договоров и договоров займа в будущем маловероятен. Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции, которые оказывают влияние на себестоимость продукции Общества. Однако руководство Общества считает, что инфляция не окажет существенного влияния на финансовые результаты Общества, если её уровень сохранится примерно на том же уровне.

#### Правовые риски

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и частично могут рассматриваться как общестрановые риски, связанные с изменением налогового законодательства:

как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество и прочие. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные ведомства зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Изменение правил таможенного контроля и пошлин не несет для деятельности Общества никаких рисков.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

В настоящее время на предприятии работает «Регламент проверки контрагентов и заключения договоров на закупку товаров, работ, услуг», создан (примерный) профиль добросовестного контрагента с наличием определенных признаков, которые формируются работой риск-менеджера совместно с руководителями структурных подразделений по направлениям заключения договоров и контролем финансового директора – главного бухгалтера.

Данный профиль включает в себя обнаружение признаков недобросовестности контрагента еще на стадии подготовки к заключению договора и включает в себя проверку документов контрагента, анализ открытых источников информации, сведения о контактах с представителями контрагента (переписка, личные встречи).

Во избежание правовых рисков первоочередной задачей является достижение минимального размера дебиторской задолженности, в том числе установление и регулярный пересмотр лимитов задолженности на каждого контрагента с учетом его платежной дисциплины, а также планирование дебиторской задолженности – установление дат и размеров ее погашения, определение рисков невозврата дебиторской задолженности.

Управляющий ИП Чайкин И.Б.

15 апреля 2021 года



## Расчет стоимости чистых активов

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВыборСтрой Девять"**  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	352 452	-	-
Запасы	1210	12 407	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 405	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	41 645	-	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	93	13	-
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>416 002</b>	<b>13</b>	-
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	357 036	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 916	30	-
Кредиторская задолженность	1520	56 092	5	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>416 044</b>	<b>35</b>	-
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(42)</b>	<b>(22)</b>	-

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5101 5111	за 2020г. за 2019г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020г.	-	-	-	-
	5170	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020г.	-	-	-	-
	5171	за 2019г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020г.	-	-	-	-
	5190	за 2019г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020г.	-	-	-	-
	5191	за 2019г.	-	-	-	-



Руководитель Чайкин Илья Борисович  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.



## 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 2020г.	-	352 347	-	-	352 347
	5250	за 2019г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Многоквартирный жилой дом . Озерки, поз. 17	5241	за 2020г.	-	45	-	-	45
	5251	за 2019г.	-	-	-	-	-
Многоквартирный жилой дом. Ветряк поз. 9	5242	за 2020г.	-	351 732	-	-	351 732
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-
Ветряк сети водоотведения (в т.ч. КНС, ливневая канализация)	5243	за 2020г.	-	568	-	-	568
	5253	за 2019г.	-	-	-	-	-
Многоквартирный жилой дом. Ветряк поз. 4	5244	за 2020г.	-	3	-	-	3
	5254	за 2019г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2019г.	
		за 2020г.	за 2019г.
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:	5261	-	-
в том числе:			
	5270	-	-
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель Чайкин Илья Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Илья Борисович  
(подпись)

15 апреля 2021 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Чайкин Илья Борисович  
(расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение Дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная Дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	-	-	41 645	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41 645
	5530	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2020г.	-	-	41 645	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41 645
	5532	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	-	-	41 645	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	41 645
	5520	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель «ОС ДЕВЯТЬ» Чарков Илья Борисович  
(расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	23
Отчисления на социальные нужды	5630	-	7
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	-
Итого по элементам	5660	-	30
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	30

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель Найкин Илья Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

15 апреля 2021 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	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель Илья Борисович Чайкин (расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-



Руководитель Чайкин Илья Борисович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2020г.		за 2019г.
		На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего				
в том числе:				
за 2020г. за 2019г.	5910	-	-	-
	5920	-	-	-
за 2020г. за 2019г.	5911	-	-	-
	5921	-	-	-



Руководитель Накин Илья Борисович  
(подпись) ОГРН 1193800000000 (расшифровка подписи)

15 апреля 2021 г.