

**Пояснения по бухгалтерской отчетности  
ООО Специализированный застройщик  
«Первостроитель»**

**за 2020 год**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО Специализированный застройщик «Первостроитель» за 2020 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

## **1. Общая информация**

Общество Специализированный застройщик «Первостроитель» зарегистрировано «22» сентября 2016 года за основным государственным регистрационным номером серия 1083827000993 в ИФНС России № 12 по Иркутской области.

Юридический адрес Общества: Россия, Иркутская область, город Шелехов, квартал 8, дом 16 Б, офис 25.

В отчетном периоде (09.09.2020 г.) Общество изменило свое наименование с Общества с ограниченной ответственностью «Первостроитель» на Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Первостроитель» на основании решения единственного участника от 01.09.2020 г.

Среднегодовая численность работающих Общества за отчетный период составила человек (в 2020 году составила 3 человек)

Основными видами деятельности Общества в 2020 году являются:

- организация и координация строительного процесса, разработка проектной документации, получение разрешений на строительство (продление разрешений), контроль за строительным процессом, ввод построенных объектов в эксплуатацию и организацию документооборота по вводу объектов в эксплуатацию (получение разрешений на ввод в органах строительного надзора и администрации г. Шелехова, постановку на кадастровый учет, передачу домов в управляющую компанию, передачу квартир участникам долевого строительства).

Общество не имеет филиалов (представительств).

Уставной капитал ООО Специализированный застройщик «Первостроитель» на 31.12.2020 г. составляет 10 000 000 рублей.

На отчетную дату уставный капитал полностью оплачен. Единственным участником общества является гражданин РФ Гринберг А.И.

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является единственный участник Общества. Функции единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Химико-металлургическая компания».

## **2. Основные положения учетной политики**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. «О бухгалтерском учете» и в соответствии с действующими Положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете», Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденных Министерством финансов Российской Федера-

ции, и Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

При формировании бухгалтерской отчетности Обществом не допускались отступления от правил бухгалтерского учета и отчетности.

В Учетную политику утвержденную приказом от 31.12.2018 № 12. существенные изменения в 2020 г. не вносились.

### **.Основные средства**

Общество Специализированный застройщик «Первостроитель» основных средств на балансе не имеет, в случае их поступлений учет будет организован следующим образом:

В состав основных средств отражаются земельные участки, здания, сооружения, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. Активы стоимостью менее 40 тыс. рублей в течение 2020 г. учитываются в составе МПЗ.

В соответствии с п.п. 7, 8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», основные средства будут приниматься к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В соответствии с нормами Учетной политики переоценка основных средств Обществом не производится.

Амортизация объектов основных средств будет производиться линейным способом.

Амортизация не будет начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств (п. 14 ПБУ 6/01).

В соответствии с п. 11 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», объекты основных средств, полученные по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, оцениваются следующим образом:

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

- При невозможности установить стоимость ценностей, переданных или подлежащих передаче организацией, стоимость основных средств, полученных организацией по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, определяется исходя из стоимости, по которой в сравнимых обстоятельствах приобретаются аналогичные объекты основных средств.

Незавершенные капитальные вложения включают объекты недвижимости, не законченные строительством и не принятые в эксплуатацию, оборудование, требующее монтажа, а также иные вложения во внеоборотные активы, не принятые в состав основных средств и доходных вложений в материальные ценности.

### Нематериальные активы

Учет операций по нематериальным активам в 2020 г. не велся в связи с их отсутствием

### Материально-производственные запасы

В соответствии с п.2 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи.

В соответствии с п.п. 5, 6 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов» материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

В соответствии с п. 24 ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», на конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов

### Дебиторская задолженность

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

Общество создает резерв сомнительных долгов. В связи с тем, что признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резерва на финансовые результаты организации (прочие расходы). По состоянию на 31.12.2020 г. общество не имеет сомнительной дебиторской задолженности.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. При создании резерва, величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и экспертной оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

### Доходы

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающего из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Общество в 2020 г. получило доход по следующим видам деятельности:

1. Оказание услуг застройщика: услуга застройщика оказывается участнику долевого строительства от даты регистрации договора участия в долевом строительстве в Федеральной регистрирующей службе до даты окончания строительства отраженных в этом договоре. Рассчитывается срок оказания услуги за весь период действия договора и ежемесячно начисляется доход.
2. Реализация построенных квартир: после ввода построенного объекта (блок-секции) в эксплуатацию, из затрат отраженных на счете 08.03 формируется стоимость квартиры:
  - затраты понесенные на строительство блок-секции делятся общую продаваемую площадь и умножаются площадь квартиры.Квартиры не реализованные по договорам долевого участия в строительстве отражаются на счете 43 «Готовая продукция».
3. Размещение денежных средств в депозит.
4. Оказание услуг по электронной регистрации договоров.

### Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направленной деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в полной сумме расходов, произведенных в данном отчетном периоде.

### Учет расходов по займам и кредитам

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам организация проводит ежемесячно по состоянию на конец отчетного месяца и дату, установленную в договоре, по ставкам и в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

### Финансовые вложения

Финансовые вложения представлены следующими видами:

- депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев.

Общество признает актив в качестве финансовых вложений при одновременном выполнении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существования права у Общества на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к Обществу финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и др.);
- способность приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т. п.).

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений.

## Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

### Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее.

### Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, в частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: А) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

### Оценочные обязательства

Общество создает резервы в отношении следующих оценочных обязательств:

- По оплате отпусков;
- По гарантийным обязательствам застройщика.

## **3. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Существенных ошибок предшествующих периодов в 2020 году не выявлено.

В сентябре 2020 г. в бухгалтерском учете отражены исправительные записи по предыдущему отчетному периоду (2019). Отнесены в доход Общества ранее принятые расходы по аренде земельного участка под строительство объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова». Расчет изложен в бухгалтерской справе от 18.09.2020 г. - Основание: анализ платы за аренду земельного участка по договору аренды земельного участка № Ю 12/16 от 06.09.2016 г.» Арендная плата включала в себя аренду земельного участка по уже сданным I и II этапам строительства. Обществом в адрес Шелеховского городского муниципального образования направлено письмо № 04-194 от 02.09.2020 г. о возврате сумм неосновательного обогащения.

### **3.1. Основные средства.**

ООО Специализированный застройщик «Первостроитель» на 31.12.2020 г. не имеет на балансе основных средств.

### **3.2. Прочие внеоборотные активы**

В показателе «Прочие внеоборотные активы» отражается формирование стоимости строящихся объектов. По состоянию на 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость прочих внеоборотных активов составила 72 429 тыс.руб. в т.ч.:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2020г.	2019г.	2018г.
<b>Прочие внеоборотные активы, в т.ч.</b>			
Формирование стоимости строящихся объектов	72 429	199 022	185 746

### 3.3. Нематериальные активы

ООО Специализированный застройщик «Первостроитель» на 31.12.2020 г. не имеет операций по учету нематериальных активов.

### 3.4. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2020 г. у Общества не числятся финансовые вложения. Однако в течении отчетного периода Общество размещало денежные средства в депозит и получило доход на сумму 69 тыс. руб.

Информация о структуре финансовых вложений приведена в таблице:

тыс.руб.

Наименование	На начало года	Изменение за период			На конец периода
		Поступило	Выбыло (погашено)	Начислено процентов	
Долгосрочные финансовые вложения					
В том числе					
Краткосрочные финансовые вложения	2 500	38 000	40 000	69	0
В том числе					
<b>ИТОГО</b>	<b>2 500</b>	<b>38 000</b>	<b>40 000</b>	<b>69</b>	<b>0</b>

По всем финансовым вложениям, указанным в таблице выше, рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерской (финансовой) отчетности они отражаются по первоначальной стоимости.

### 3.5. Материально-производственные запасы.

Информация о материально-производственных запасах представлена в таблице № 4 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Материально-производственные запасы, находящиеся в залоге, по состоянию на 31 декабря 2020г. у Общества отсутствуют.

### 3.6. Дебиторская задолженность

Информация о дебиторской задолженности приведена в Бухгалтерском балансе, в таблице № 5 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

По состоянию на 31.12.2020 г. крупнейшим дебитором является:

1. ООО «ХМК-СТРО» является генеральным подрядчиком на строительстве объекта: " Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г.Шелехова». В 2020 г. одновременно велось строительство блок-секций № 6, № 7, № 8, № 9, № 10, № 11, № 12. Дебиторская задолженность включает в себя авансы выданные по условиям договоров генерального подряда.

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства по состоянию на 31 декабря 2020г. составляют:

Тыс.руб.

Наименование показателя	2020г.	2019г.	2018г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	2 077	4 180	568

Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	2 077	4 180	568
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком размещения до 3 месяцев).		2 500	
Итого денежные эквиваленты			
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и в составе отчета о движении денежных средств	2 077	6 680	568

### 3.8. Прочие оборотные активы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость прочих оборотных активов составила 176 460 тыс.руб. в т.ч.:

Наименование показателя	2020г.	2019г.	2018г.
Прочие оборотные активы, в т.ч.	176 460	81 421	29 268
Запасы :	131 131	963	2 942
Квартиры в количестве 60 шт.	128 104		
Сети э/снабжения в количестве 3 участков	3 025	963	
Строительные материалы переданные генеральному подрядчику			2 921
Дебиторская задолженность	43 246	73 766	25 746
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	2 077	6 680	568

### 3.9. Заемные средства.

Информация о полученных заемных средствах представлена в таблице № 5.3 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2020 г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности, тыс.руб.	Валюта кредита	Кредитная линия	Процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения	Информация о недополученной сумме займа по условиям договора
<b>Долгосрочные заемные средства:</b>							
Гринберг А.И. Договор займа б/н от 29.08.2016 г.		Российский рубль		10,50%	31.12.2021		Займ предоставляется на основании заявки, которая формируется по мере необходимости.

Согласно дополнительному соглашению к договору займа б/н от 29.08.2016 г. заём с 2018 г. является беспроцентным.

### 3.10. Кредиторская задолженность.

Информация о кредиторской задолженности приведена в таблице № 5.3 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Крупнейшими кредиторами по состоянию на 31.12.2020 г. являются:

1. Гринберг А. И. – кредиторская задолженность по процентам начисленным 9 415 тыс. руб..

2. ООО «ХМК-СТРОЙ» - кредиторская задолженность за выполненные работы по договорам генерального подряда – 1 262 тыс. руб.
3. ООО «ВСЦСП» - кредиторская задолженность за проектные работы.
4. ООО «Сибирьстройсервис» - 305 тыс. руб.

### 3.11. Оценочные обязательства и резервы.

Общество сформировало следующие оценочные резервы:

#### 1. Резерв по гарантийному ремонту построенных и введенных в эксплуатацию жилых многоквартирных домов.

Информация о движении гарантийных обязательств за 2020 год приведена в таблице:

		тыс.руб.
Отчетный период	Наименование движения	Сумма, тыс. руб.
Остаток на 01.01.2020 г.		500
Обороты за 2020 г.	Сформировано резерва по гарантийному ремонту	389
	Списано резерва на устранение гарантийных обязательств	336
Остаток на 31.12.2021 г.		553

#### 2. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

По состоянию на 31.12.2020г. произведена инвентаризация материально-производственных запасов, в основном это: канцелярские товары, кассовое оборудование, принтер. По причине незначительных материально-производственных остатков и небольшой стоимости, резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался.

Общество сформировало следующие оценочные обязательства:

#### 1. Оценочное обязательство по оплате отпусков.

На 31.12.2020г. рассчитан резерв «Оценочное обязательство по оплате отпусков» в сумме 119 тыс. руб.

#### 2. Оценочное обязательство по судебным разбирательства не создавалось.

Общество Специализированный застройщик «Первостроитель» ведёт работу по устранению претензий со стороны участников долевого строительства и урегулирует решение всех вопросов в досудебном порядке.

### 3.12. Раскрытие информации по доходам и расходам.

Основная деятельность Общества в основном представлена оказанием услуг застройщика – доля выручки – 24 %; реализацией построенных квартир – 60 %, доля прочей выручки составляет около 16 % от общей выручки Общества в 2020 году.

Расшифровка доходов по видам деятельности (без НДС) следующая:

		тыс. руб.
Вид дохода	Сумма, руб.	
<b>ВЫРУЧКА:</b>	<b>19 915 215,05</b>	
1. Услуги застройщика (оказано услуг)	5 717 045,05	
2. Реализация квартир	14 198 170,00	

Проценты к получению	69 035,29
Прочие доходы, из них:	<b>3 838 481,28</b>
- неустойка по договору № 05/05/20 от 14.05.2020 г. с ООО «Байкалстройтрест» (поставка игрового городка)	19 800,00
-признание доходом расходов понесенных в 2018, 2019 г.г. по аренде земельного участка согласно договора № Ю 12/16 от 03.06.2016 г.	3 394 475,73
- возмещение расходов по электронной регистрации ДДУ	76 540,00
- возмещение ущерба от ООО «Байкалстройтрест»	39 832,29
Экономия (доход) от реализации квартир III этапа	307 842,26
<b>ИТОГО:</b>	<b>23 822 731,62</b>

В 2020 г. Общество Специализированный застройщик «Первостроитель» по не зависящим от него причинам (карантин в связи с пандемией Covid -19) не открыло продажи построенного многоквартирного дома (блок-секции № 8, № 9). Во - первых, при 69 %-ой готовности объекта, органом строительного надзора было отказано в разрешении на привлечение участников долевого строительства, что не способствовало росту выручки. В связи с карантином затягивался и ввод в эксплуатацию уже построенного дома, согласования занимали гораздо больше времени и в результате жилой многоквартирный дом (квартиры в количестве 60 шт.) был введен в эксплуатацию 28.12.2020 г., что так же не привело к росту выручки в 2020 г..

Общество продолжает строительство объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова» и имеет следующие не завершенные договоры генерального подряда:

- договор генерального подряда № 12 от 09.01.2019 г. генеральный подрядчик ООО «ХМК-СТРОЙ» - строительные-монтажные, пуско-наладочные работы по возведению Блок-секции № 10 V этап строительства объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова»

- договор генерального подряда № 13 от 09.01.2019 г. генеральный подрядчик ООО «ХМК-СТРОЙ» - строительные-монтажные, пуско-наладочные работы по возведению Блок-секции № 11 V этап строительства объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова».

договор генерального подряда № 14 от 09.01.2019 г. генеральный подрядчик ООО «ХМК-СТРОЙ» - строительные-монтажные, пуско-наладочные работы по возведению Блок-секции № 12 V этап строительства объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова».

- договор генерального подряда № 15 от 09.01.2019 г. генеральный подрядчик ООО «ХМК-СТРОЙ» - строительство сетей электроснабжения V этапа строительства объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова».

- договор генерального подряда № 16 от 20.04.2020 г. генеральный подрядчик ООО «ХМК-СТРОЙ» - выполнение возведению сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и работ по благоустройству территории объекта: «Группа жилых домов с трансформаторной подстанцией во 2 квартале г. Шелехова».

Расшифровка себестоимости продаж представлена в таблице 6 Приложения к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2020 год.

Структура управленческих расходов представлена в таблице:

Статья затрат	тыс. руб.	
	2020 год	2019 год
ФОТ управленческого персонала и налоги	3 198	3 572
Материалы	61	73
Реклама	241	456
Юридические, бухгалтерские, нотариальные услуги	1 104	1 081
Экспертиза	80	16
Услуги связи	10	7
Резервы	389	500
Взносы в фонд защиты участников долевого строительства	1 220	1 421
Прочие	152	294
Канцтовары	10	37
Аренда помещения	713	713
<b>ИТОГО:</b>	<b>7 178</b>	<b>8 170</b>

Структура прочих доходов представлена в таблице:

Показатель	тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
Доход от понесенных в предыдущих отчетных периодах (2018, 2019 гг. расходов по аренде земельного участка (основание: уведомление № 04-194 от 02.09.2020 г. Уменьшение площади арендованного земельного участка по договору аренды № Ю 12/16 от 09.09.2016г.).	3 394	-
Возмещение расходов по электронной регистрации договоров.	76	-
Неустойка по договору № 05/05/20 от 14.05.2020 г. с ООО «Байкалстройтрест» - нарушение сроков поставки игрового городка.	20	11
Возмещение ущерба от ООО «Байкалстройтрест»	40	-
Доход в виде экономии от реализации квартир	308	-
Доход в виде процентов от размещения денежных средств в депозит.	69	569
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 907</b>	<b>580</b>

Структура прочих расходов представлена в таблице

Показатель	тыс.руб.	
	2020 год	2019 год
Госпошлина	163	298
Оплата услуг (комиссий) банка	63	140
<b>ИТОГО:</b>	<b>226</b>	<b>438</b>

### **3.13. Чистая прибыль (убыток)**

По результатам 2020 года убыток составила в Общества Специализированный застройщик «Первостроитель» - 4 622 тыс. руб.

Налог УСН Общества Специализированный застройщик «Первостроитель» за 2020 года составил 199 тыс. руб.

Чистый убыток Общества за отчетный период составил 4 821 тыс. руб.

Причины не получения дохода в 2020 г. следующие:

1. Средняя цена квадратного метра продаваемой площади III этапа строительства составляла 42 тыс.руб. Увеличить стоимость продаваемого квадратного метра не представлялось возможным по причине низкой покупательной способности и плохой экологической обстановки (Шелехов – город промышленный, да к тому же не далеко от города «успешно» работает завод по утилизации медицинских отходов со всей Иркутской области).
2. Общество не смогло привлечь участников долевого строительства по причине отказа в октябре 2020 г. службы строительного надзора в разрешении привлечения участников долевого строительства.
3. Общество не смогло начать реализацию готовых квартир в связи с карантином пандемии Covid – 19, и затянувшимся вводом в эксплуатацию построенного многоквартирного дома, все согласования и получение разрешения заняли очень много времени. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено 28.12.2020 г., что уже исключило возможность открыть продажи.

*Мероприятия по улучшению финансового положения Общества:*

1. *Увеличение стоимости продаваемого жилья. Рыночная стоимость квадратного метра продаваемой площади в феврале 2021 г. по сравнению с 2020 г. увеличилась в среднем на 15 000,00 руб. и более.- увеличение стоимости произошло как на первичном рынке, так и на рынке вторичного жилья. Общество ожидает получить доход от реализации квартир IV этапа строительства (блок-секции № 8, № 9) в ценах 2021 г. на уровне 35 000 тыс. руб. так же в 2021 г.*
2. *Общество планирует ввести в эксплуатацию блок-секции № 10, № 11 и открыть продажи. Общество постоянно проводит мониторинг цен. Для снижения себестоимости, Общество закупило 75 % (предоставив генеральному подрядчику аванс) от требуемого объема металла в ценах ноября 2020 г., в декабре цены на металлопрокат поднялись на 30 %.*
3. *Ведутся переговоры по продаже сетей электроснабжения.*
4. *На момент формирования отчетности представители Общества ведут переговоры с Администрацией г. Шелехова об условиях аукциона, готовят технико – экономическое обоснования, проводят расчет экономической выгоды от строительства нового объекта по строительству жилых многоквартирных домов в г. Шелехове.*

*Учитывая вышеизложенное, Общество Специализированный застройщик «Первостроитель» ожидает по результатам работы в 2021 г. получить прибыль, покрывающую убытки 2020, 2019, 2018 годов.*

## **4. Прочие пояснения**

### **4.1. Информация о связанных сторонах.**

Информация об операциях со связанными сторонами также представлена в таблице.

или оказывать влияние на деятельность ООО Специализированный застройщик «Первостроитель»

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% Доли в уставном капитале
1	Общество с ограниченной ответственностью «Химико-металлургическая компания»	Иркутская область, г.Шелехов, квартал 8, дом 16 А	Выполнение функций единоличного исполнительного органа	24.10.2018	Решение № 4 от 24.10.2018 единственного участника; Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 24.10.2018	Нет
2	Гринберг Андрей Игоревич	Гражданин РФ, в должности не состоит	Единственный участник		Договор купли-продажи доли в уставном капитале	100

Субъекты, на которые ООО Специализированный застройщик «Первостроитель» оказывает влияние, либо контролируемых ООО Специализированный застройщик «Первостроитель», не имеется.

Субъекты, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО Специализированный застройщик «Первостроитель»:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК-Строй»;
2. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК»;
3. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК-Инжиниринг»;
4. Общество с ограниченной ответственностью «Самсон»;

**Аффилированные лица:**

1. Гринберг Андрей Игоревич;
2. Гринберг Игорь Самсонович;
3. Гринберг Татьяна Игоревна;
4. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК-Строй»;
5. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК»;
6. Общество с ограниченной ответственностью «ХМК-Инжиниринг»;
7. Общество с ограниченной ответственностью «Самсон»;

**Информация об операциях между аффилированными лицами за 2020 г. (Договор займа б/н от 28.08.2016).**

№ п/п	Наименование операции	Сумма, тыс. руб.
-------	-----------------------	------------------

1.	Получено займа на начало отчетного периода	260 110
2.	Получено займа в отчетном периоде	27 000
3.	Получено займа на конец отчетного периода	287 110

#### **Информация о бенефициарных владельцах**

Бенефициарным владельцем Общества Специализированный застройщик «Перво-строитель» имеющим преимущественное участие в уставном капитале является – Гринберг Андрей Игоревич

#### **Информация по операциям с основным управленческим персоналом**

За 2020 год общая сумма вознаграждения управленческого персонала Общества, включая заработную плату и премии, составила 2 615 тыс.руб., в том числе

- оплата труда 2 615 тыс. руб.
- начисленные взносы во внебюджетные фонды – 583 тыс. руб.,
- ежегодный оплачиваемый отпуск 270 тыс. руб.,

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу не выплачивались.

#### **4.2. Активы и обязательства в иностранной валюте.**

В 2020 году Обществом не осуществлялись операции в иностранной валюте.

#### **4.3. Информация о государственной помощи**

Государственную помощь Общество в 2020 году не получало.

#### **4.4. Информация об участии в совместной деятельности**

Общество в совместной деятельности не участвует.

#### **4.5. Информация по сегментам**

Общество ведет свою деятельность в одном географическом сегменте – Иркутская область.

#### **4.6. События после отчетной даты**

Событий после отчетной даты, требующих отражения в бухгалтерской отчетности за 2020 год, на момент подписания настоящей отчетности не происходило.

#### **На 31.12.2020 г. у Общества имеются следующие условные активы:**

1. Объем незавершенного строительства - 72 429 тыс. руб.
2. Запасы – 131 131 тыс. руб. включают в себя 3 участка сетей электроснабжения и 60 квартир.
  - Участки сетей электроснабжения на возмездной основе будут переданы в энергоснабжающую организацию, что позволит покрыть расходы на их строительство и получить доход.
  - В феврале 2021 г. будет открыта продажа готовых (60-ти) квартир, выручка от которых позволит Обществу продолжить строительство без привлечения заемных средств.

#### **4.7. Информация по прекращаемой деятельности**

Общество не планирует прекращение деятельности. По состоянию на 31.12.2020 г. Общество имеет объекты незавершенного строительства на сумму 72 429 тыс. руб., возведение которых продолжается. Так же Общество в запасах имеет готовую продукцию в виде 60-ти квартир и 3-х участков сетей электроснабжения на сумму 131 129 тыс. руб., активная продажа которых началась в феврале 2021 г. По состоянию на 30.03.2021 г. Обществом уже реализовано квартир на сумму 50 000 тыс. руб. На дату формирования пояснения к бухгалтерской отчетности Общество рассматривает возможность продолжения строительства на новых площадках: идет подготовка ТЭО, расчет экономической эффективности, изучается потребность населения в новом жилье на территории города Шелехова.

Финансовый директор



Жилин С.В.

Дата подписания 01.03. 2021 года.