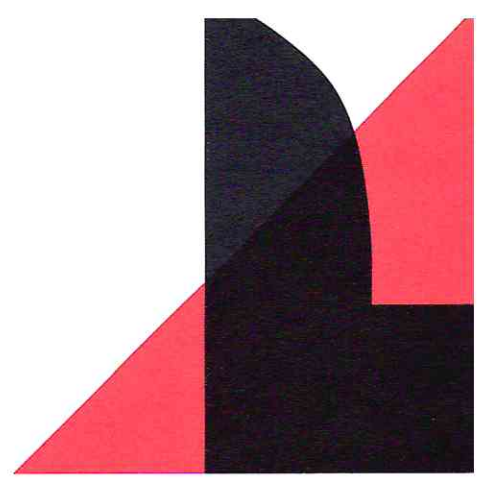




**ПРАЙМ  
АУДИТ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

**+7 (4822) 656-400**  
Тверь, Спартака, 16а, 2 этаж

**Аудит.  
Бухучёт.  
Право.**



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«Специализированный застройщик  
«АТЛАНТ»»**

**за 2020 год**

2021 год

[prime-audit.ru](http://prime-audit.ru)





## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Единственному участнику  
и Совету директоров  
общества с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Атлант»

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант» (ОГРН 1056900100388; 170008, Тверь, улица 15 лет Октября, дом 52, корп. 1, помещение XV), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах за 2020 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2020 год, отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант» по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров,



разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

### ***Важные обстоятельства***

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в разделе 8. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, оценка непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год:

У Общества отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.

Чистые активы Общества за последние три года (стр. 1300 Бухгалтерского баланса) меньше Уставного капитала и имеют отрицательную величину на протяжении последних трех лет:

- на 31.12.18 – (8702) тыс. руб.;
- на 31.12.19 – (11 201) тыс. руб.;
- на 31.12.20 – (1951) тыс. руб.

Размер чистых активов предприятия имел тенденцию к увеличению. Положительное влияние на прирост чистых активов оказало увеличение некоторых активов, принимаемых к расчету: основные средства, незавершенное строительство. Общество прогнозирует дальнейший рост чистых активов, учитывая динамику факторов среды функционирования строительного бизнеса и устойчивую тенденции к увеличению цен на жилую недвижимость.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Общество:

- не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности;
- не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов;



- сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы в установленном порядке.

После сдачи в эксплуатацию не позднее 30.09.21г. строящегося жилого дома Литера 7 (строительное наименование 5-ый пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т. Ильиной в г. Твери), Общество планирует получить прибыль, погасить инвестиционный кредит и краткосрочные займы.

Это положительно скажется на общем финансовом результате, а также будет способствовать увеличению чистых активов Общества.

По оценке руководства Общества, пандемия COVID-19 и вызванные ею последствия не оказали существенного влияния на финансовые результаты и финансовое положение Общества в 2020г. Руководство Общества предполагает, что эффект воздействия пандемии коронавируса COVID-19 в 2021 году на непрерывность деятельности Общества не будет значительным.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этими обстоятельствами.

### ***Прочие сведения***

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант» за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, был проведен другим аудитором (ООО «Капитал-Аудит»), который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 24 марта 2020 г.

### ***Ответственность руководства и членов Совета директоров, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность***

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



При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

### ***Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 (финансовой) 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 (финансовой) 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 (финансовой) 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров 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.

Директор  
ООО «Прайм аудит»

  
  
В.А. Макаров

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «Прайм аудит»,  
ОГРН 1056900104645,  
170100, г. Тверь, ул. Лидии Базановой, д. 20, оф. 91,  
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация  
«Содружество»,  
ОРНЗ 12006019337

«04» марта 2021 года

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2020</b>
		<b>78140400</b>		
		<b>6901081366</b>		
		<b>41.20</b>		
		<b>12300</b>	<b>16</b>	
		<b>384</b>		

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
 Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "АТЛАНТ" по ОКПО \_\_\_\_\_  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью** по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ / **частная** \_\_\_\_\_  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
 Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_  
170008, г.Тверь, ул.15 лет Октября, д. № 52, корп. 1, пом. XV  
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора \_\_\_\_\_  
ООО "Прайм аудит"  
 Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора \_\_\_\_\_ ОГРН/ОГРНИП \_\_\_\_\_

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	131 499	93 913	8 591
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	26 487	22 163	19 031
	Прочие внеоборотные активы	1190	317 161	122 422	94 131
	в том числе:				
	незавершенное строительство	11901	234 508	88 955	80 536
	НДС при строительстве объектов	11902	14 135	347	1 637
	дебиторская задолженность подрядчикам	11903	41 396	5 998	11 958
	основное производство (содержание застройщика)	11904	27 122	27 122	-
	Итого по разделу I	1100	475 147	238 498	121 753
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	14 213	35 995	211 937
	в том числе:				
	материалы	12101	50	7	7
	товары	12102	-	6	8
	готовая продукция	12103	14 154	35 980	128 636
	основное производство	12104	-	-	83 282
	расходы будущих периодов	12105	9	2	4
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	41	-	3 089





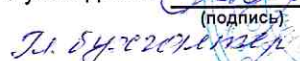
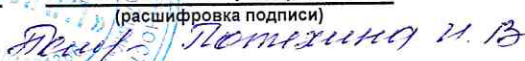
	в том числе: НДС по текущей деятельности	12201	41	-	3 089
	Дебиторская задолженность	1230	235 520	4 476	15 054
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 329	392	268
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	4 697	3 135	14 529
	расчеты по налогам и сборам	12303	38	513	2
	расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	1	-
	расчеты по оплате труда	12305	-	-	-
	расчеты с подотчетными лицами	12306	-	-	-
	расчеты с прочими дебиторами и кредиторами ( ДДУ)	12307	229 437	155	-
	расходы будущих периодов	12308	19	280	255
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 313	19 392	47 899
	в том числе:				
	касса организации	12501	-	-	-
	расчетные счета	12502	6 313	19 392	47 899
	Прочие оборотные активы	1260	230	-	-
	в том числе:				
	прочие расходы будущих периодов	12601	230	-	-
	Итого по разделу II	1200	256 317	59 863	277 979
	<b>БАЛАНС</b>	1600	731 464	298 361	399 732

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 028	1 028	1 028
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	98 325	68 149	-
	в том числе:				
	переоценка зем.участков	13401	98 325	68 149	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(101 304)	(80 378)	(9 730)
	Итого по разделу III	1300	(1 951)	(11 201)	(8 702)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	257 066	81 577	189 202
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	14101	221 858	49 213	147 722
	долгосрочные займы	14102	13 600	13 000	6 000
	% по долгосрочным кредитам	14103	20 989	19 084	35 466
	% по долгосрочным займам	14104	619	280	14
	Отложенные налоговые обязательства	1420	30 352	22 911	17 662
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 008	-	-
	в том числе:				
	долгосрочная кредиторская задолженность	14501	7 008	-	-
	Итого по разделу IV	1400	294 426	104 488	206 864
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	208 032	203 950	199 868
	в том числе:				
	краткосрочные займы	15101	163 274	163 274	163 274
	% по краткосрочным займам	15102	44 758	40 676	36 594
	Кредиторская задолженность	1520	230 450	753	1 286
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	670	362	162
	расчеты с покупателями	15202	-	-	-
	расчеты по налогам и сборам	15203	331	391	1 102
	расчеты с подотчетными лицами	15204	1	-	4
	расчеты с разными кредиторами	15205	11	-	18
	расчеты с прочими кредиторами( по ДДУ)	15206	229 437	-	-
	расчеты с персоналом	15207	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	507	371	416
	в том числе:				
	резервы предстоящих расходов прочие (на отпуска)	15401	507	371	416
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	438 989	205 074	201 570
	<b>БАЛАНС</b>	1700	731 464	298 361	399 732

Руководитель  Коваль Олег Григорьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "АТЛАНТ"</b>		78140400		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	6901081366		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<i>с. 16</i>	Выручка	2110	14 802	105 610
<i>с. 17</i>	Себестоимость продаж	2120	(20 834)	(71 217)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(6 032)	34 393
<i>с. 17</i>	Коммерческие расходы	2210	(6 416)	(5 149)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 448)	29 244
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
<i>с. 18</i>	Проценты к получению	2320	262	1 965
<i>с. 12</i>	Проценты к уплате	2330	(9 267)	(13 285)
<i>с. 18</i>	Прочие доходы	2340	10 680	341
<i>с. 18</i>	Прочие расходы	2350	(14 578)	(102 665)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(25 351)	(84 400)
<i>с. 20</i>	Налог на прибыль	2410	4 437	1 296
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1 168)
	отложенный налог на прибыль	2412	4 437	2 464
<i>с. 21</i>	Прочее	2460	(12)	12 456
<i>с. 21</i>	Чистая прибыль (убыток)	2400	(20 926)	(70 648)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	30 176	68 149
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 250	(2 499)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

*Г. В. Бурдигин*

*Юрид. Потехина И.В.*

22 января 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2020
78140400		
6901081366		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "АТЛАНТ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКOPФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / частная

по ОКЕИ

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 2018 г.	3100	1 028	-	-	-	(9 730)	(8 702)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	85 186	-	-	85 186
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	85 186	X	-	85 186
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(17 037)	-	(70 648)	(87 685)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	(70 648)
переоценка имущества	3222	X	X	(17 037)	X	-	(17 037)
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	-	-

12

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
начислено ОНО на ВР от переоценки основных средств	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	1 028	-	68 149	-	(80 378)	(11 201)
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	37 720	-	-	37 720
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	37 720	X	-	37 720
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(7 544)	-	(20 926)	(28 470)
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(20 926)	(20 926)
переоценка имущества	3322	X	X	(7 544)	X	-	(7 544)
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	-	-	-	X	-	-
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 2020 г.	3300	1 028	-	98 325	-	(101 304)	(1 951)

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>				
до корректировок	3400	-	5 836	5 836
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	(17 037)	(17 037)
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	(11 201)	(11 201)
<b>в том числе:</b>				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>				
до корректировок	3402	-	85 186	85 186
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	(17 037)	(17 037)
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	68 149	68 149

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	(1 951)	(11 201)	(8 702)

Руководитель

(подпись)

Коваль Олег Григорьевич

(расшифровка подписи)



22 января 2021 г.





**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2020 г.**

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	31	12	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "АТЛАНТ"</b>		<b>78140400</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>6901081366</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности			12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью</b>	<b>/ частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	11 930	119 957
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	11 398	116 771
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	147	146
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	385	3 040
Платежи - всего	4120	(197 942)	(56 579)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(141 680)	(15 977)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 546)	(11 044)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 941)	(25 318)
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 862)
другие налоги и взносы	4125	(769)	(2 209)
прочие платежи	4129	(41 006)	(169)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(186 012)	63 378
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(313)	(375)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(313)	(375)
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(313)	(375)

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	188 913	7 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	188 913	7 000
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	(15 667)	(98 510)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(15 667)	(98 510)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	173 246	(91 510)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(13 079)	(28 507)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	19 392	47 899
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	6 313	19 392
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Коваль Олег Григорьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

И. Бушмакин

Иванов - Петелина И.В.

22 января 2021 г.

**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 и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
		На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

15



### 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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
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 Коваль Олег Григорьевич  
 (подпись)  
 (расшифровка подписи)

22 января 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.	122 422	256 327	(61 275)	(313)	317 161
	5250	за 2019г.	94 131	77 894	(46 961)	(2 642)	122 422
в том числе:	5241	за 2020г.	17 851	145 553	-	-	163 404
	5251	за 2019г.	-	17 851	-	-	17 851
Литера 7 (5-ый пусковой комплекс)	5242	за 2020г.	9 283	-	-	-	9 283
	5252	за 2019г.	9 283	-	-	-	9 283
Литера 4 (3-ий пусковой комплекс)	5243	за 2020г.	16 123	-	-	-	16 123
	5253	за 2019г.	16 123	-	-	-	16 123
Общестроительные расходы ЖК Атлант по подключению к наружным сетям	5244	за 2020г.	45 698	-	-	-	45 698
	5254	за 2019г.	55 130	21 045	(30 477)	-	45 698
Общестроительные работы ЖК Атлант	5245	за 2020г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2019г.	-	2 266	-	(2 266)	-
Земельные участки (межевание)	5246	за 2020г.	-	313	-	(313)	-
	5256	за 2019г.	-	376	-	(376)	-
Основные средства	5247	за 2020г.	5 998	86 338	(50 940)	-	41 396
	5257	за 2019г.	11 958	9	(15 140)	-	5 998
Авансы подрядчикам по работам, связанным с капитальным строительством	5248	за 2020г.	347	24 120	(10 332)	-	14 135
	5258	за 2019г.	1 637	54	(1 344)	-	347
НДС при капитальном строительстве	5249	за 2020г.	27 122	-	-	-	27 122
	5259	за 2019г.	-	27 122	-	-	27 122

## 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	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	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	624	1 647	63
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  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенные первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5315	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5306	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5316	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5310	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продаж) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326		-	-	-
5329		-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2020г.	57 545	(21 550)	7 498	(27 912)	9 742	(11 110)	X	37 131	(22 918)	
	5420	за 2019г.	211 935	-	12 132	(166 523)	-	(21 550)	X	5 545	(21 550)	
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2020г.	7	-	242	(199)	-	-	10	50	-	
	5421	за 2019г.	7	-	80	(80)	-	-	-	7	-	
Готовая продукция	5402	за 2020г.	57 530	(21 550)	787	(21 245)	9 742	(11 110)	15 118	37 072	(22 918)	
	5422	за 2019г.	128 636	-	726	(71 832)	-	(21 550)	-	57 530	(21 550)	
Товары для перепродажи	5403	за 2020г.	6	-	42	(48)	-	-	-	-	-	
	5423	за 2019г.	8	-	48	(50)	-	-	-	6	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2019г.	83 282	-	6 126	(89 408)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2020г.	-	-	6 416	(6 416)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2019г.	-	-	5 149	(5 149)	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2020г.	2	-	11	(4)	-	-	-	9	-	
	5427	за 2019г.	4	-	2	(4)	-	-	-	2	-	
	5408	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**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:				
5441	5441	-	-	-
5445	5445	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего				
В том числе:				
5446	5446	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		поступление				выбыло		восста-новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	спписание на финансовый результат										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5502	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5504	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5505	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2020г.	4 476	-	252 558	-	(21 514)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235 520	
	5530	за 2019г.	27 190	(178)	4 099	-	(26 813)	-	-	178	-	-	-	-	-	498	4 476	
в том числе:	5511	за 2020г.	3 135	-	17 978	-	(16 416)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 697
	5531	за 2019г.	14 529	-	2 960	-	(14 354)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 135
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2019г.	11 958	-	-	-	(11 958)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5513	за 2020г.	1 341	-	234 580	-	(5 098)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230 823
	5533	за 2019г.	703	(178)	1 139	-	(501)	-	-	178	-	-	-	-	-	498	-	1 341
Прочая	5514	за 2020г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2020г.	4 476	-	252 558	-	(21 514)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235 520
	5520	за 2019г.	27 190	(178)	4 099	-	(26 813)	-	-	178	-	-	-	-	-	498	-	4 476



## 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	3	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	3	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	40	139
Расходы на оплату труда	5620	1 509	1 360
Отчисления на социальные нужды	5630	304	417
Амортизация	5640	175	134
Прочие затраты	5650	4 388	3 099
Итого по элементам	5660	6 416	5 149
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	20 834	71 217
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	27 250	76 366

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



Руководитель  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 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	371	833	(697)	-	507
в том числе: резерв на отпуски сотрудникам	5701	371	833	(697)	-	507



Руководитель

Коваль Олег Григорьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

29

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Полученные - всего	5800	5 060	9 860	8 412
в том числе:				
запол квартир под обеспечение задолженности по рассрочке платежа	5801	5 060	9 860	8 412
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

Коваль Олег Григорьевич  
(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
**Коваль Олег Григорьевич**  
 (расшифровка подписи)



22 января 2021 г.

23

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Атлант»

**Пояснения**

**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**

**за 2020 год**

г. Тверь

## 1. Сведения об обществе

Полное фирменное наименование

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант»**

Местонахождение и почтовый адрес

**170008, г. Тверь, ул. 15 лет Октября, д.52, корпус 1, пом. XV**

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер

**18 июля 2005 года, ОГРН 1056900100388**

Идентификационный номер налогоплательщика и КПП

**6901081366/695001001**

Уставный капитал на 01.01.2020 г.

**1028302 руб.**

Уставный капитал на 31.12.2020 г.

**1028302 руб.**

Уставный капитал Общества полностью оплачен и в течение 2020 года не менялся.

Среднесписочная численность за 2020г. - **6 чел.**, численность сотрудников на 31.12.2020г. составила **8 человек.**

Общество включено в Единый реестр субъектов малого и среднего бизнеса (микропредприятие).

### Краткая характеристика деятельности

Основная деятельность ООО « Специализированный застройщик «Атлант» (далее Организация или Общество) в 2020 году – выполнение функций инвестора и застройщика в строительстве жилого комплекса по адресу: г. Тверь, ул. Богданова, д.3.

Основным направлением деятельности Общества были работы по строительству 5-ой очереди строительства жилого комплекса (Литера 7), утверждение учредителем финансовой модели с учетом кредитного финансирования, предпроектная подготовка последующих этапов строительства

В 2020г. Общество реализовывало готовую строительную продукцию: нежилые помещения (кладовки), квартиры в введенном в эксплуатацию в 2017г. жилом доме, машиноместа (введены в эксплуатацию в 2013г.и 2015г.)

Общество сдавало в аренду часть земельного участка, временно свободного от строительных работ, под организацию автостоянки.

Общество привлекает денежные средства по ДДУ в рамках проектного финансирования с использованием счетов- эскроу.

Строительство 5-ой очереди жилого дома ведется на основании Разрешения на строительство № 69-гп69304000-57-2019, полученного 30.08.2019г. Срок сдачи объекта - не позднее 30.09.21г.

Финансирование строительства ведется за счет кредитной линии Банка ГПБ (АО) в размере 286 млн. руб. Генеральным подрядчиком строительства является ООО «Ленстройгрупп» на основании Договора генерального подряда от 25 декабря 2019 г. №25/12-19 на выполнение собственными или привлеченными силами комплекса строительно-монтажных и пуско-наладочных работ.

## **2. Информация о правилах, по которым сформирована бухгалтерская отчетность, об учетной политике и ее изменениях.**

При ведении бухгалтерского учета, в том числе при составлении годовой бухгалтерской отчетности, Организация руководствовалась Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность сформирована без отступлений от действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в 2020 году осуществлялся штатным главным бухгалтером с применением автоматизированной системы учета на программной платформе «1 С - Предприятие: 8.3».

Общество применяет общий режим налогообложения.

Доходы и расходы учитываются методом начисления.

Организация ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в полном объеме. Способы ведения бухгалтерского учета изложены в пояснениях к статьям отчетности.

### 3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса

#### Пояснение к строке 1190 Баланса «Прочие внеоборотные активы».

На 01.01.2021г. стоимость прочих внеоборотных активов Общества составила 317161 тыс. руб., в т. ч.:

- незавершенное строительство	234 508 тыс. руб.;
- НДС с затрат по строительству	14 135 тыс. руб.;
- авансы по подрядным работам, связанным с кап. строительством	41 396 тыс. руб.;
- содержание застройщика (сч.20)	27 122 тыс. руб.

Состав капитальных вложений и движение по счету 08 «Строительство объектов основных средств/объектов ЖК» представлен в **таблице 1**.

Таблица 1 (руб., коп.)

Счет Объекты строительства	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
08.03	88 955 015,29		145 722 538,77	169 204,54	234 508 349,52	
Литера 4 (3-ий пусковой комплекс)	9 282 900,00				9 282 900,00	
Литера 7 жилая часть			40 440 309,20		40 440 309,20	
Литера 7 нежилые помещения			7 586 426,32		7 586 426,32	
Литера 7 общие строительные расходы	12 080 948,48		83 894 220,40	164,00	95 975 004,88	
Литера 7 содержание дирекции строящегося объекта	5 770 061,19		13 641 325,21	8 782,90	19 402 603,50	
Наружные сети водоотведения № 1210/6-НВК	10 100,00				10 100,00	
Общестроит.расходы ЖК "Атлант" в районе Богданова ,3	45 697 478,87		70 494,00	70 494,00	45 697 478,87	
Общестроит.расходы ЖК "Атлант" подключения к наружным сетям	12 775 247,77				12 775 247,77	
Подключение к наружным газовым сетям жилого квартала	3 338 278,98				3 338 278,98	
Система видеонаблюдения на стройплощадке			89 763,64	89 763,64		
<b>Итого</b>	<b>88 955 015,29</b>		<b>145 722 538,77</b>	<b>169 204,54</b>	<b>234 508 349,52</b>	

По строке 1192 Бухгалтерского баланса в составе прочих внеоборотных активов показан НДС по счету 19.08 в сумме 14135 тыс. руб., который выделен с затрат по строительству.

Сумма авансов, выданных подрядчику и поставщикам услуг на нужды капитального строительства, учтенных по дебету сч.60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» на 31.12.2020г. составила 41396 тыс. руб., в т. ч.:

28

- ООО Тверь Водоканал (аванс на тех. присоединение)	2666 тыс. руб.
-ООО АФ Домус (аванс на арх.контроль)	315 тыс. руб.
-ООО «Ленстройгрупп» (аванс на СМР)	38406 тыс. руб.
-ООО Газпром газораспределение Тверь	9 тыс. руб.

Дебиторская задолженность с подрядчиками краткосрочная. Дебиторская задолженность подрядчикам отражена в с. 11903 Бухгалтерского баланса согласно Учетной политике Общества.

К прочим внеоборотным активам отнесены долгосрочные активы по сч.20 в части затрат на содержание застройщика с момента окончания строительства Литеры 3 (апрель 2017г) до перехода на проектное финансирование Литеры 7 (по 30.06.19г.). Общество считает эти расходы общими для строительства всего жилого комплекса и планирует включать их в себестоимость строительства объектов в соответствующей доле (аналогично прочим капитальным расходам.). Сумма долгосрочного актива «Основное производство» по содержанию застройщика на 31.12.20г. составила 27 122 тыс. руб.

#### **Пояснения к строке 1150 Баланса «Основные средства».**

Остаточная стоимость основных средств составила 131499 тыс. руб., в том числе не амортизируемые основные средства: земельные участки 126324 тыс. руб.

В 2020г. были приобретены основные средства (движимое имущество):

- Забор по периметру зем.участка :235 и :1071	223 тыс. руб.;
- Система видеонаблюдения на стройплощадке	90 тыс.руб.

Состав основных средств организации представлен в **таблице 3**.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом исходя из их первоначальной стоимости и норм амортизации, исчисленных исходя из срока полезного использования этих объектов.

Срок полезного использования основных средств устанавливается созданной и утвержденной руководителем постоянно действующей комиссией. Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемой (возможной) оценки срока использования объекта с учетом всех влияющих на него факторов (ожидаемой производительности, режима эксплуатации, нормативных ограничений использования объекта и т.д.).

Ожидаемый срок полезного использования объекта основных средств в связи с ожидаемой производительностью и мощностью определяется на основании Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ № 1 от 1.01.2002г.



Таблица 3 (тыс. руб.)

Группа основных средств	Первоначальная стоимость	Балансовая стоимость
Здания	6276	4646
Сооружения	868	183
Машины и оборудование	410	226
Земельные участки	126324	126324
Другие основные средства	569	120
Всего	134447	131499

В 2020 году не приобретались основные средства в обмен на ценности, отличные от денежных средств.

На 31.12.2020г. арендованных основных средств у Общества не было.

В 2020г. Обществом была передана в аренду часть земельного участка 400 кв. м под организацию автостоянки ИП Быстровой Т.Н. за 12 тыс. руб. в месяц. В декабре 2020г. договор был расторгнут в связи с необходимостью освобождения земельного участка.

В Учетной политике на 2020г. Общество предусмотрело проведение переоценки основных средств по группе «Земельные участки» в целях приведения первоначальной стоимости объектов к рыночному уровню. Земельные участки приобретены Обществом 26.12.2006г. у Администрации города по ценам, которые значительно отличаются от современного уровня. Переоценка проведена независимым оценщиком. Сумма дооценки в 2020г. составила 13 139 тыс. руб. Переоценка земельных участков за 2019-2020гг. представлена в (Таблица 4)

Таблица 4 (руб. коп.)

Наименование основного средства	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость до проведения переоценки, руб.	Восстановительная стоимость после проведения переоценки, руб.	Сумма дооценки первоначальной стоимости, руб.
1	2	3	4	5	6
Земельный участок 180 кв.м по ул.Богданова,3	69:40:0200033:233	20128	28286,08	987093,92	1015380,00
Земельный участок 7149 кв.м по ул.Богданова,3	69:40:0200033:235	20126	1123428,69	40741115,31	41864544,00
Земельный участок :1070 5350 кв.м по ул.Богданова,3	69:40:0200033:1070	00-000007	865493,34	31485956,66	32351450,00
Земельный участок :1071 8797 кв. м по ул.Богданова,3	69:40:0200033:1071	00-000008	1400901,58	49692074,42	51092976,00
Итого			3418109,69	122906240,31	126324350,00

### Пояснения к строке 1210 Баланса «Запасы».

В составе запасов учитываются:

- материалы	50 тыс. руб.
- готовая продукция	14 154 тыс. руб.
- антивирусное ПО, ЭЦП	9 тыс. руб.

В составе **материалов** (строка 12101) числятся: залоговая тара из-под питьевой воды (1 тыс. руб.); материалы для ремонта электротехнического оборудования (4 тыс. руб.); рекламные материалы (38 тыс. руб.); спецодежда в эксплуатации (7 тыс. руб.).

Учетной политикой установлена оценка МПЗ - по фактической стоимости; при списании МПЗ - по себестоимости единицы запасов.

На сч.43 «**Готовая продукция**» (строка 12103) учитываются нежилые подвальные помещения под кладовые и машино-места, оставшиеся в собственности Общества после окончания строительства и предназначенные на продажу, в сумме на 31.12.20г. 14 154 тыс. руб.:

-автостоянка литера 1 (3 машино-места)	1 125 тыс. руб.;
-автостоянка литера 2 (5 машино-мест)	1 875 тыс. руб.;
- подвальные помещения (кладовые)	4 983 тыс. руб.;
-подвальные помещения (кладовые)	6171 тыс. руб.

На все объекты недвижимости зарегистрированы права собственности.

Два нежилых подвальных помещения в многоквартирном жилом доме (сдан в 2017г.) были разделены (не капитально, условно - сеткой на металлическом каркасе) на кладовые. Каждая кладовая индивидуальна по месторасположению в подвальном помещении и площади. Реализация кладовок оформляется как продажа части нежилого помещения (доли в нем). Для целей продажи подвальные помещения продаются как доли в общей площади помещения. На 31.2.2020г. осталось в собственности ООО «Специализированный застройщик «Атлант» 4973/7397 долей на сумму 4983 тыс. руб. и 6159/7922 долей на сумму 6171 тыс. руб.

На 31.12.2020г. Общество сформировало **резерв под обесценение ТМЦ в сумме 22918 тыс. руб.** Соответствующей комиссией было выявлено, что балансовая стоимость активов по сч.43 «Готовая продукция» не соответствует рыночным ценам, по которым объекты предлагаются к продаже. Это связано с тем, что согласно Учетной политике себестоимость 1 кв. м объекта - квартиры или другого помещения в построенном доме - определяется исходя из всех затрат на строительство и общей полезной площади жилого

дома. В результате себестоимость 1 кв. м жилых и нежилых помещений отличается незначительно (на сумму прямых затрат).

Рыночная стоимость объектов для целей создания резерва была определена инвентаризационной комиссией на основании сведений из Интернета и цен продажи на объекты недвижимости, установленных по распоряжению генерального директора от 30.12.20г. № 10.

### Пояснения к строке баланса 1230 «Дебиторская задолженность»

Дебиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками для нужд капитального строительства учитывается Обществом на бухгалтерском счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками». В бухгалтерском балансе авансы подрядчикам отражены в составе «Прочих необоротных активов» **по стр. 11903** в сумме 41 396 тыс. руб. (см. пояснения к с.1190)

Дебиторская задолженность по авансам подрядчикам состоит из предоплаты ресурсоснабжающим предприятиям за технологическое подключение к сетям. Так, 2666 тыс. руб. были перечислены ООО «Тверь Водоканал» за присоединение к сетям водоснабжения ЖК «Атлант»; 8,8 тыс. руб. перечислены АО Газпром газораспределение Тверь за технадзор за строительством объекта; 0,6 тыс. руб. аванс ООО «Тверская генерация» за присоединение к тепловым сетям, 314,9 тыс. руб. аванс ООО АФ Домус за архитектурный надзор. Остаток авансовых платежей по договору генерального подряда № 25/12-19 от 25.12.19г. ООО Ленстройгрупп составил 38406,5 тыс. руб.

Дебиторская задолженность Общества, отражаемая **по стр.1230** Бухгалтерского баланса на 31.12.20г. составляет 235 520 тыс. руб. Вся задолженность отнесена Обществом к краткосрочной дебиторской задолженности, в том числе:

- расчеты с поставщиками	1 329 тыс. руб.
- задолженность покупателей	4 697 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом	38 тыс. руб.
-расчеты по ДДУ с физ.лицами	229 437 тыс. руб.
- прочие дебиторы (РБП)	19 тыс. руб.

К расчетам с покупателями относятся расчеты с физическими лицами по договорам купли-продажи, в том числе в связи с предоставленной покупателям рассрочкой платежа. На объекты недвижимости оформлен залог. Имеется нарушение графика по рассрочке платежей в сумме 574 тыс. руб. Эта задолженность покупателей считается просроченной.

**Сведения о сомнительной задолженности.**

На 31.12.2020г. сомнительная к получению задолженность отсутствует.

Задолженность по расчетам с бюджетом - уплаченные авансовые платежи по налогу на прибыль 38 тыс. руб. Задолженность будет зачтена в следующий налоговый период.

В составе **расходов будущих периодов** (далее - РБП) Общество учитывает программное антивирусное обеспечение, приобретенное по лицензиям с неисключительными правами пользования. Одновременно первоначальная стоимость приобретенных неисключительных прав на использование программных продуктов на сумму 15 тыс. руб. учтена за балансом на специально выделенном счете 012. Антивирусные программы на офисные компьютеры приобретаются сроком на 1 год по мере списания предыдущего программного обеспечения, ПО 1С Битрикс на 5 тыс.руб. для автоматизации управленческих процессов.

Обществом приобретаются права на электронно-цифровые подписи руководителя сроком на 1 год (СБИС, ОФД, Федресурс).

В 2020г. Общество приобрело подписку на 2021 г. на электронный с журнал «Учет в строительстве» на сумму 19 тыс. руб.

На сч. 97 «Расходы будущих периодов» Обществом учитываются длящиеся во времени услуги по креативной концепции рекламы, разработанной дизайнерской фирмой ООО «Орандж дизайн». Планируется использовать данные расходы до 31.12.24г. Сумма услуг, не перенесенных на расходы по продажам, на 31.12.20г. составила 230 тыс. руб. и отражена в балансе по с.12601.

Счет 97 «Расходы будущих периодов» используется для автоматизации списания в затраты расходов, относящихся к следующим отчетным периодам. Фактически затраты, учитываемые на этом счете, признаются активом и отражаются в балансе в составе дебиторской задолженности 19 тыс. руб. (с.12308) , в составе запасов 9 тыс. руб. (с.12105) и как Прочие оборотные активы (с.12601). в сумме 230 тыс. руб.

**Денежные средства (пояснения к строке баланса 12502)**

Для обеспечения финансово-хозяйственной деятельности Общество использовало расчетный счет в ГПБ (АО) № 40702810692000025054. Остаток денежных средств на счете на 31.12.20г. составил 6 313 241 руб. 90 коп.

Для кредитования строительства и контроля банком средств на расходы застройщика Общество использовало отдельный счет в ГПБ (АО) № 40702810700000016094. На 31.12.20г. остатка денежных средств на этом счете не было.

По нормативным документам банка для работы со счетами-эскроу Общество должно открыть дополнительные расчетные счета.

№ 40702810300000015220 – счет застройщика по договорам долевого участия в строительстве;

№ 40702810300000016216 - счет залога при раскрытии счетов-эскроу.

В течение 2020г. оборотов по этим счетам не было.

#### **Пояснения к строке баланса 1450 «Прочие обязательства»**

По с.1450 баланса показана долгосрочная задолженность Общества по договору генерального подряда № 25/12-19 от 25.12.19г. с ООО Ленстрогрупп на сумму 7008 тыс. руб. По условиям договора 5% от суммы выполненных СМР аккумулируются Обществом в качестве гарантийного обеспечения и будут выплачены подрядчику в сентябре 2023г.

#### **Пояснения к строке баланса 1520 «Кредиторская задолженность»**

Краткосрочная кредиторская задолженность составила 230 450 тыс. руб., в составе краткосрочной задолженности:

- налоги в бюджет	331 тыс. руб.,
- задолженность за услуги, работы	670 тыс. руб.,
- задолженность перед подотчетными лицами	1 тыс. руб.,
- задолженность перед разными кредиторами	11 тыс. руб.,
- расчеты по ДДУ с физ. лицами	229 437 тыс. руб.

Просроченная кредиторская задолженность Общества составила 3 тыс. руб. за коммунальные услуги ООО ТСАХ.

Вся прочая задолженность - текущая со сроком погашения в январе 2020г.

В 2020г. была списана на доходы предприятия кредиторская задолженность в сумме 43 тыс. руб. ООО МСУ-1 по соглашению от 28.08.18г. о переуступке к дог. 43 от 12.11.15г. с ООО СФ ЭКА. Невостребованная задолженность списана с связи с ликвидацией контрагента.

#### **Налоги (пояснения к строкам 1230/1520 баланса в части расчетов с бюджетом)**

По Учетной политике Общества в условиях строительства по проектному финансированию с использованием счетов-эскроу организация не получает целевые денежные средства. При передаче объекта недвижимости на основании акта приема-передачи по инвестиционным договорам или договорам долевого участия в строительстве

организация получает доход от реализации готовой строительной продукции в сумме, предусмотренной условиями договора. Доход от реализации объектов недвижимости, на которые предприятием было получено свидетельство о праве собственности, определяется на момент их реализации – подписания акта-приема передачи недвижимости.

В 2020 году Общество исчисляло **налог на прибыль** ежеквартально. За 2020 г. Обществом был получен убыток, налог на прибыль в бюджет не уплачивался. Возврат авансовых платежей из бюджета составил 823 тыс. руб.

Для целей налогообложения **налогом на добавленную стоимость** Общество определяло налоговую базу по наиболее ранней из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

В 2020г. Общество использовало освобождение от НДС реализации жилых помещений по п.22 ст.149 НК РФ в сумме 11 159 тыс. руб.

Предприятие ведет отдельный учет НДС между облагаемыми и необлагаемыми оборотами по коммерческим расходам и расходам на строительство. НДС по общим расходам распределяется пропорционально сумме позиций в локальных сметных расчетах нежилых коммерческих помещений в общей сметной стоимости строительства. На 2020г. установлен процент распределения по жилым и нежилым коммерческим помещениям 18,7% . При этом показатели выручки от реализации готовой строительной продукции сознательно игнорируются.

В 2020г. Обществом был восстановлен НДС по основным средствам. Основные средства - офисные помещения - использовались в необлагаемой и облагаемой НДС деятельности. По ст. 171.1 НК НДС нужно восстанавливать в течение 10 лет начиная с момента, когда организация стала начислять по недвижимому имуществу амортизацию (в налоговом учете). Такая обязанность возникла у Общества по офисному помещению XV с апреля 2015г. и офисному помещению XI с октября 2016г. Сумма НДС, подлежащая восстановлению за 2020г. составила 48,4 тыс. руб.

Авансовые платежи **по налогу на землю** в 2020г. уплачивались Обществом ежеквартально на основании данных о кадастровой стоимости земельных участков.

При исчислении земельного налога Общество исходит из того, что в отношении земельных участков, которые приобретены в собственность на условиях осуществления на

них жилищного строительства и права собственности на которые зарегистрированы в 2005 - 2007 гг., повышающие коэффициенты следует применять с даты заключения договора на подготовку проектной документации. В том случае, когда подготовка проектной документации не требуется - с даты выдачи разрешения на строительство.

Повышающий коэффициент 4 применяется к земельному участку 69:40:0200033:235. Проектирование строительства МКЖД на нем начато 18.04.12г.

К участку 69:40:0200033:1070 применяется повышающий коэффициент 2 с момента его образования. Участок предназначен для строительства 5-го пускового комплекса, проектные работы по которому начались в 2018г. по дополнительному соглашению 9 от 30.10.18г. к договору №1210 от 20.04.10г. с ООО АФ «Домус».

На земельном участке 69:40:0200033:1071 проектные работы не начаты.

Земельный участок 180 кв. м 69:40:0200033:233 предоставлен под подстанцию, обеспечивающую энергоснабжение литеры 1 и 2. Проектирование на этом участке не требуется. Для исчисления налога применяется ставка 0,3%, как для земельного участка, занятого объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Всего за 2020г. начислен налог на землю в сумме 875 тыс. руб.

**Налог на имущество** начислен в 2020г. в сумме 165 тыс. руб., в том числе по кадастровой стоимости квартир, учитываемых на сч.43 «Готовая строительная продукция» 61 тыс. руб.

В 2020 г. Обществом уплачено в бюджет взносов во внебюджетные фонды на сумму 1863 тыс. руб.

**Пояснения к строкам 1410, 1510 Баланса «Заемные средства»,  
к строке 2330 Отчета о финансовых результатах «Проценты к уплате».  
Необходимость в привлечении заемных и кредитных средств.**

Дефицит денежных средств на строительство, образовавшийся в 2012г., был покрыт за счет привлечения кредита АО Газпромбанка. Стороны заключили кредитный договор № 422/12-Р 27.12.12г. под 9,5% годовых. Лимит выдачи денежных средств по кредитной линии определен в 355 000 тыс. руб. Согласно условиям договора, срок погашения кредита был установлен - до 29.09.17г.

Дополнительным соглашением № 2 от 29.09.2017г. срок погашения кредита продлен до 29.09.22г. Также были изменены существенные условия кредитного договора:

35

- проценты за кредит установлены как ключевая ставка Банка России плюс 1,5%, но не более 11,5%;
- лимит выдачи средств 306 114,5 тыс. руб.;
- целевым назначением кредита является строительство первых трех жилых домов, уже сданных в эксплуатацию;
- погашение кредита 1 раз в полгода при наличии свободных денежных средств по согласованному с банком расчету.

Подписание дополнительного соглашения усложнило финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Атлант» и затруднило аккумулирование собственных средств Общества для продолжения строительства.

В течение 2020г. Общество возвратило банку заемные средства 15 667 тыс. руб. и уплатило %% по кредиту 2 941 тыс. руб.

На 31.12.20г. задолженность по кредиту составила 33 545 тыс. руб., сумма задолженности по %% – 18 882 тыс. руб.

Для строительства 5-ого пускового комплекса по программе проектного финансирования с использованием специальных эскроу- счетов Обществом была получена кредитная линия в Банке ГПБ (АО) по кредитному договору № 33/20-Р от 27.03.2020г. Срок погашения кредита до 27.03.23г. На 31.12.20г. по инвестиционному кредиту было получено 188 313 тыс. руб., начислены %% 2 107 тыс. руб.

В 2016г. Общество получило заемные средства от ООО «Газпромбанк-инвест» по Соглашению о прекращении обязательств новацией от 31.10.16г. Долг по возврату инвестиционных средств 121 274 тыс. руб. был переведен в заемное обязательство. По договору займа № 31/10/16 Обществу на сумму заемных средств начисляются проценты: до 01.10.18г. из расчета 11,5% годовых, с 01.10.18г. 2,5% годовых. Срок возврата займа установлен – не позднее 31.12.21г.

В связи с дефицитом денежных средств для финансирования строительства Общество заключило в 2016г. договор займа с ООО «Газпромбанк-Инвест». Займ был выдан на сумму 74 млн. руб. под 11,5% годовых и сроком возврата не позднее 31.12.18г. С 01.10.2018г. по соглашению сторон условия выдачи заемных средств были изменены. Новый срок возврата установлен не позднее 31.12.21г. под 2,5% годовых. Фактически получено по договору займа на 31.12.20г. 42 млн. руб.

Для продолжения реализации проекта строительства жилого комплекса Общество заключило договор займа с учредителем ООО «Развитие и перспективы» № 26/11/18 от



26.11.18г. на сумму 20 млн. руб. под 2,5% годовых сроком возврата 30.06.24г. На 31.12.19г. получено заемных средств 13,6 млн. руб.

Сумма начисленных к уплате в конце срока кредитования %% по договорам займа составила 45 377 тыс. руб., в том числе отнесены к краткосрочным обязательствам исходя из срока договора 44 758 тыс. руб.

Проценты по заемным средствам относятся на прочие расходы. Активы застройщика, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договорам кредита (займа) – на 31.12.2020г. отсутствуют.

**Информация об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства.**

По кредитному договору № 422/12-Р 27.12.12г. с Банком ГПБ (АО) Обществу предоставлена кредитная линия 306 115 тыс. руб. Лимит по кредитной линии полностью израсходован. Возможных к получению заемных средств по кредиту нет.

По кредитному договору №33/20-Р от 27.03.2020г. с Банком ГПБ (АО) определен лимит получения инвестиционных средств в 265 млн. руб. На 31.12.20г. остаток неиспользованного лимита составил 76 687 тыс. руб.

Для получения кредита в Банке ГПБ (АО) Организацией получено поручительство третьих лиц - учредителя Общества ООО «Развитие и перспективы». Поручительство использовано по состоянию на отчетную дату для получения кредита пропорционально сумме денежных средств, фактически привлеченных организацией.

По договору займа 28/10/16 от 28.10.16г. с ООО «Газпромбанк-инвест» организации предоставляется займ 74 000 тыс. руб. На 31.12.20г. величина возможных к получению заемных средств составила 32 000 тыс. руб. По условиям договора установленных ограничений по использованию кредитных ресурсов не имеется.

По договору займа 26/11/18 от 26.11.18г. с ООО «Развитие и перспективы» организации предоставляется займ 20 000 тыс. руб. На 31.12.20г. величина возможных к получению заемных средств составила 7 000 тыс. руб. По условиям договора установленных ограничений по использованию кредитных ресурсов не имеется.

**Информация по договорам долевого участия в строительстве (пояснения к строкам баланса 1230/1520 в части расчетов с дольщиками)**

В 2019 г. Общество получило разрешение на строительство жилого дома № 69-ru69304000-57-2019г. С генподрядчиком ООО Ленстройгрупп договор генерального подряда № 25/12-19 был заключен 25.12.19г. Для финансирования строительства объекта был заключен договор на открытие кредитной линии с Банком ГПБ (АО) №33/20-Р от 27.03.20г.

С 01 апреля 2020 г. ведутся продажи объектов Литеры 7 по договорам долевого участия. Договора заключались в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на условиях использования счетов эскроу.

На отчетную дату заключено договоров на реализацию квартир 62 шт. из общего количества 108 шт. на общую сумму 229437 тыс. руб. На счета эскроу, открытых дольщиками в уполномоченном банке, поступило денежных средств дольщиков в сумме 190 958 тыс. руб.

Расчеты с дольщиками по договорам долевого участия в строительстве отражаются в бухгалтерском учете на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве на дату регистрации договора в Управлении Росреестра.

Средства, причитающиеся к получению по договорам долевого участия в строительстве, отражаются в общей сумме задолженности на основании заключенных договоров. Сумма инвестиций по договорам, учтенная по Кт сч.76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками» на момент окончания строительства 30.09.20г. составила 229 437 тыс. руб.

Расчеты с дольщиками по ожидаемым к поступлению средствам по договорам долевого участия учитываются на сч.76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в той же сумме.

Фактически поступившие средства от дольщиков, аккумулированные на счетах эскроу, отражаются на забалансовом счете 009.01 «Средства дольщиков на счетах эскроу». По отчету Банка ГПБ (АО) об операциях на счетах эскроу дольщиками было перечислено 190958 тыс. руб. по состоянию на 31.12.20г.

### Информация о забалансовых счетах

Информация о забалансовых счетах организации приведена в **таблице 5**.

Таблица 5 (тыс. руб.)

007	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	отсутствует	0
008	Обеспечение обязательств и платежей полученные	Обеспеченная залогом задолженность с покупателями по рассрочке	5060
009	Средства дольщиков на счетах эскроу	По отчету банка	190958
011	Сданные в аренду основные средства	Бытовки 6 шт. сданы в аренду генподрядчику	624
012	Программное обеспечение в эксплуатации	Антивирусные программы и ЭЦП	15

#### 4. Пояснения к отчету о финансовых результатах (ОФР)

##### Признание доходов (пояснения к строке 2110 ОФР)

В 2020г. выручка (без НДС) Общества составила 14 802 тыс. руб., в том числе в разрезе номенклатурных групп:

- аренда 117 тыс. руб.;
- продажа недвижимости 14 685 тыс. руб.

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в последний день отчетного периода.

Доход от реализации квартир, нежилых помещений (в т.ч. долей в праве на подвальные помещения), на которые предприятием было получено свидетельство о праве собственности, определяется на момент их реализации – подписания акта-приема передачи недвижимого имущества (либо договора при отсутствии необходимости в подписании акта).

Доходы и расходы по видам деятельности за 2020г. представлены в **таблице 6**.

Таблица 6 (тыс. руб.)

№ п/п	Вид деятельности (номенклатурная группа)	Выручка (без НДС)	Себестоимость	Финансовый результат
1	Аренда	117	27	+90
2	Продажа недвижимости	14685	20807	-6122
	Всего	14802	20834	-6032

### Признание расходов (пояснения к строкам 2120, 2210 ОФР).

Согласно Учетной политике предприятия **прямыми расходами** по каждому виду деятельности являются следующие.

По сдаче имущества в аренду:

- стоимость электроэнергии по присоединенным пользователям,
- амортизация, сдаваемого в аренду имущества.

Расходы по этим видам деятельности ежемесячно списываются с Кт сч.20 «Основное производство» в Дт сч.90.02 «Себестоимость продаж».

Прямыми расходами по продаже готовой строительной продукции является их балансовая стоимость. Убыток от реализации готовой строительной продукции связан с тем, что в 2020г. шли активные продажи машино-мест и долей в подвальных помещениях (кладовок). Убыток от реализации этих объектов связан с высокой расчетной себестоимостью этих объектов.

ООО «Специализированный застройщик «Атлант» вдет строительство без составления поэтажных смет. Согласно учетной политике Общества *себестоимость 1 кв. м объекта* (квартиры или другого помещения) в построенном доме - определяется исходя из всех затрат на строительство и общей площади жилого дома. При этом под общей площадью дома понимается площадь всех частей здания: жилых, вспомогательных, нежилых помещений. При этом определение себестоимости некоторых объектов строительства имеют особенности. Так при определении себестоимости строительства квартир в расходы включаются затраты на лифты, газоснабжение. Однако, себестоимость 1 кв.м жилых и нежилых помещений различается незначительно.

Расходы, связанные с продажей объектов, учитываются на сч.44 «Коммерческие расходы». К таким расходам относятся:

- заработная плата сотрудников, связанных с продажами и отчисления во внебюджетные фонды;
- расходы на рекламу;
- расходы, связанные с выплатой риелторам за поиск покупателей;
- расходы по содержанию офиса продаж;

- расходы по содержанию объектов недвижимости, предназначенных на продажу;
- другие аналогичные расходы.

Коммерческие расходы ежемесячно списываются с Кт счета 44 в Дт счета 90.07 «Расходы на продажу». За 2020г. расходы отдела продаж составили 6 416 тыс. руб.

### Проценты к получению (пояснения к строке 2320 ОФР)

Проценты к получению за 2020 год составили 262 тыс. руб. Проценты начислены на остаток денежных средств на счетах Банка ГПБ (АО).

### Прочие доходы (строка 2340 ОФР)

Общества в 2020г. составили 10 680 тыс. руб. и расшифрованы в **таблице 7**.

### Прочие расходы (строка 2350 ОФР)

Общества в 2020г. составили 14 578 тыс. руб. и расшифрованы в **таблице 8**.

Таблица 7 (тыс. руб.)

Списание кредиторской задолженности поставщика	43
Восстановление оценочного резерва под снижение стоимости готовой строительной продукции	9743
Доход от сдачи недвижимости в аренду генподрядчику	7
Возмещение коммунальных и прочих эксплуатационных расходов генподрядчиком	887
<b>Всего</b>	<b>10680</b>

Таблица 8 (тыс. руб.)

Убытки прошлых лет, выявленные в 2020г.	88
Безвозмездная передача имущества, в т. ч. кладовок по рекламной акции	597
Госпошлина и налоги в бюджет (налог на имущество, налог на землю, НДС, восстановленный с недвижимого имущества)	1155
НДС, не принятый к вычету, в т.ч. по счетам-фактурам сверх 3-х летнего срока	315
Добровольный взнос в СРО на совместные работы по созданию городского проекта СЗЗ военного аэродрома Мигалово	70
Судебные расходы, штрафы и пени за нарушение условий договоров	1
Услуги банков	48
СМР по гарантийным обязательствам (устранение строительных дефектов )	118
Матпомощь, корпоративные , социальные и протовирусные мероприятия	175
Резерв под обесценение ТМЦ	11110
Непроизводственные расходы (озеленение территории перед офисами)	14
Коммунальные и прочие эксплуатационные расходы для нужд генподрядчика	887
<b>Всего:</b>	<b>14 578</b>

По строке «Убытки прошлых лет, выявленные в 2020г.» отражены:

- |   |               |
|---|---------------|
| -не списаны ТМЦ на рекламную акцию 2019г.                             | 4 тыс. руб.;  |
| -налог на землю, учтенный в расходах застройщика                      | 50 тыс. руб.; |
| - ошибка в доходах по судебным издержкам к получению с Петровой О. А. | 33 тыс. руб.; |
| -корректировки по актам сверки с контрагентами                        | 1 тыс. руб.   |
- Всего по этой статье учтено **88 тыс. руб.**

По строке «Безвозмездная передача имущества» отражены расходы с НДС в сумме **597 тыс. руб.:**

- |  |                |
|--|----------------|
| - себестоимость подвальных помещений под кладовки, переданных безвозмездно( с услугами оформления) | 539 тыс. руб.; |
| - новогодние подарки на детском празднике  | 52 тыс. руб.,  |
| - брелоки от шлагбаума, преданные покупателям  | 6 тыс. руб.    |

Для продвижения продажи квартир ООО «Специализированный застройщик «Атлант» на этапе старта продаж организовал рекламную кампанию «Кладовка в подарок». По этой акции 50- ти первым покупателям квартир кладовки передаются безвозмездно. Последний покупатель получил кладовку 3 кв.2020г.

В целях налогообложения НДС налоговая база и рыночная стоимость безвозмездно переданных кладовок равна продажной стоимости кладовок, по которой они были реализованы покупателям, не являющимися участниками акции.

По строке «СМР по гарантийным обязательствам» отражены расходы на устранение дефектов на **сумму 118 тыс. руб.** (с НДС, не предъявленным к вычету) подрядным способом. В апреле 2020г. Общество провело ремонтные работы, связанные с не гарантийным случаем по ремонту испорченной керамической плитки. Виновные лица не выявлены. Общество решило провести ремонтные работы за свой счет. Были выполнены работы:

ООО «СИМС» 118 тыс. руб. ремонт вентилируемого фасада (Литера 3);

Статья «НДС, не принятый к вычету, в т. ч. по счетам-фактурам сверх 3-х летнего срока» в сумме **315 тыс. руб.** включает :

- |  |                |
|--|----------------|
| - списание НДС по истечении 3-х летнего срока по общестроительным расходам ЖК Атлант | 313 тыс. руб.; |
| - НДС по авансовым отчетам (без счетов-фактур)                                       | 2 тыс. руб.    |

По статье «Непроизводственные расходы» списаны расходы по приобретению зеленых насаждений для благоустройства входных групп в офисы на сумму **14 тыс. руб.**

**Информация о налоговых разницеах по налогу на прибыль (между данными бухгалтерского учета и налоговых регистров) – пояснение к строкам 2410-2412.**

За 2020 год Обществом получен убыток в налоговом учете. Отрицательная разница между доходами и расходами составила 18 396 тыс. руб. Текущего налога на прибыль не было, отложенный налог на прибыль 4437 тыс. руб.

Организация ведет налоговый учет по налогу на прибыль методом отсрочки.

Условный доход составил - 5070 тыс. руб. Корректировка условного дохода связана с возникшими в отчетном периоде постоянными разницеаами в сумме 3168 тыс. руб., в том числе ПНР (+) 4055 тыс. руб., ПНД (-) 887 тыс. руб.

Постоянные разницеаа в налоговом учете представлены в **таблице 9.**

Временные разницеаа за 2020 год составили в сумме 2464 тыс. руб., в том числе ОНА 4389 тыс. руб., ОНО -48 тыс. руб.

Временные разницеаа (**ОНА**) составили 709 тыс. руб. К временным разницеаам и соответствующим им отложенным налоговым активам отнесены:

+резерв на отпуска сотрудникам	15 тыс. руб.;
+ резерв под обесценение товаров	274 тыс. руб.;
+ убыток текущего периода	3679 тыс. руб.
+%% неоплаченные по инвест. кредиту	422 тыс. руб.

Временные разницеаа (**ОНО**) составили – 48 тыс. руб. К временным разницеаам и соответствующим им отложенным налоговым обязательствам (**ОНО**) отнесены:

+ расходы застройщика по налогу на землю	39 тыс. руб.;
- основные средства (разница в стоимости в БУ и НУ)	1 тыс. руб.;
- реализация готовой продукции в части %	86 тыс. руб.

Таблица 9 (в тыс. руб.)

Гарантийный ремонт, не признанный подрядчиками	118
безвозмездная передача имущества (оказание услуг), вкл. амортизацию	575
Мат. помощь и другие соц. Расходы	117
НДС не принятый к вычету	314
Озеленение территории около офисов	14
Коммунальные и эксплуатационные расходы к возмещению генподрядчиком	887
Убытки прошлых лет, выявленные в 2020г.	88
Добровольные взносы в СРО	70
<b>Всего по сч.91.02</b>	<b>2183</b>
<b>Рекламные расходы сверх норм (сч.44)</b>	<b>55</b>
<b>Готовая строительная продукция в части %% (сч.43)</b>	<b>1817</b>
<b>Всего ПНО</b>	<b>4055</b>
Возмещение расходов генподрядчиком	887
<b>Всего по сч.91.01</b>	<b>887</b>
<b>Всего ПНА</b>	<b>887</b>

#### Пояснения к строке 2460 ОФР «Прочее».

При переходе на проектное финансирование расходы на содержание застройщика стали относиться Обществом в дебет сч.08.03 «Строительство объектов основных средств/объектов ЖК». При этом выбыли некоторые отложенные активы и обязательства. Они были списаны на сч. 99 в сумме, на которую не будет увеличена налогооблагаемая прибыль как текущего, так и последующих отчетных периодов. Так были списаны вычитаемые временные разницы и соответствующие им ОНО и ОНА в стоимости офисного помещения, амортизация которого стала относиться на Дт сч.08.03, разницы между начисленным и использованным резервом на отпуск сотрудников (кроме связанных с продажами), налог на землю по участку, на котором ведется строительство. Сумма такого списания составила 19 тыс. руб.

В 2020г. был уточнен налог на прибыль за предыдущий налоговый период к уменьшению на 7 тыс. руб.

Общая сумма прочих прибылей и убытков составила за 2020 год **12 тыс. руб.**

#### Пояснения к строке 2400 ОФР «Чистый убыток».

В 2020 году Обществом получен чистый убыток 20926 тыс. руб. против убытка 70648 тыс. руб., полученного за 2019 год. Убыток вызван изменением порядка учета расходов на строительство МЖК, созданием резерва на обесценение МЦ (готовой продукции),



реализации остатков готовой строительной продукции, себестоимость которой выше рыночной стоимости. Участники Общества не принимали в 2019-2020гг. решений о распределении прибыли прошлых лет.

### 5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Организация использует следующие подходы для отделения *денежных эквивалентов* от других финансовых вложений и отражает в составе денежных средств и денежных эквивалентов следующие виды активов:

- остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах
- остатки денежных средств на депозитных счетах, если срок депозитов составляет менее 3 мес. (на 31.12.2020г.);
- депозиты сроком свыше трех месяцев отражаются в балансе в составе финансовых вложений;
- движение средств по депозитам сроком до 12 мес. отражается свернуто в составе денежных потоков от текущих операций;
- проценты по депозитам сроком до 12 мес. отражаются по строке 4119, а если их величина существенная – по отдельной строке «Поступления процентов по депозитам».

На 31.12.2020г. у Общества нет средств в депозитах.

Общество использует следующие подходы *для свернутого представления* денежных потоков:

- денежные потоки в виде поступлений от покупателей, платежей поставщикам (подрядчикам), которые в установленном главой 21 НК РФ порядке предъявляются к вычету, Организация отражает без учета НДС.
- суммы НДС, полученные в составе поступлений от покупателей, суммы НДС, перечисленные в составе платежей поставщикам (подрядчикам), суммы НДС уплаченные в бюджет РФ и возвращенные из бюджета.

Организация приняла решение не отражать обособленно в Отчете о движении денежных средств денежные потоки с аффилированными лицами. Информация о денежных операциях с ними раскрыта в разделе 6 Информация о связанных сторонах.

Платежи в связи с оплатой труда по строке 4122 Отчета о движении денежных средств составляют 11546 тыс. руб., что включает оплату труда работников 8247 тыс. руб., страховые взносы в размере 1863 тыс. руб., удержанный и перечисленный НДФЛ в размере 1216 тыс. руб. и удержания по исполнительным листам 220 тыс. руб.

Общество сообщает дополнительную информацию о денежных средствах (п. 24 и 25 ПБУ 23/2011):

- сведения об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь дополнительные денежные средства (открытые кредитные линии, недополученные заемные средства) – есть,

- сведения о возможностях привлечения дополнительных денежных средств рассмотрены в соответствующем разделе Пояснений;

- имеющиеся существенные суммы денежных средств (или их эквивалентов), которые по состоянию на отчетную дату недоступны для использования организацией – нет;

- средства в аккредитивах, открытых в пользу Организации – нет.

## 6. Информация о связанных сторонах.

Единственным участником Общества является ООО «Развитие и перспективы». Участниками ООО «Развитие и перспективы» в свою очередь являются:

- ЗПИФ «Газдевелопмент-прямые инвестиции» (управляющая компания Закрытым паевым инвестиционным- ООО «Цитадель ЭССЕТС Менеджмент») с конечными бенефициарами 2-мя физическими лицами: Мальев Максим Александрович (доля 50%) и Омельченко Игорь Геннадьевич (доля 50%);

- ООО «Газпромбанк-Инвест» (доля 0,0001%)- учредитель ООО «Финпроект» (доля 99,9999%)-учредитель АО Газпромбанк» (доля 99,9999%).

Аффилированные лица ООО «Специализированный застройщик «Атлант» представлены в приведенной ниже **таблице 10**. У Общества в 2020 году были операции только с одним аффилированным физическим лицом - Ковалем О.Г., осуществляющими функции генерального директора в рамках трудовых отношений. С другими связанными сторонами - физическими лицами операции в отчетном году отсутствовали. Сведения о вознаграждении основного управленческого персонала представлены в **таблице 11**.

Единственным участником Общества является ООО «Развитие и перспективы». У Общества имеется договор долгосрочного займа от учредителя ООО «Развитие и перспективы» № 26/11/18 от 26.11.18г. на сумму 20 млн. руб. под 2,5%, сроком возврата не позднее 30.06.24г.

На 31.12.20г. получено заемных средств по договору займа 13,6 млн. руб. Текущая сумма начисленных процентов составила 619 тыс. руб., в т. ч. за 2020г. - 339 тыс. руб.

С аффилированным физическим лицом Ковалем О.Г. (руководитель организации, член Совета директоров) в 2019г. заключен договор купли-продажи квартиры на сумму 2 860 тыс. руб. Дебиторская задолженность по договору на 31.12.20г. – 2 760 тыс. руб.

Операции с бенефициарными владельцами в отчетном году не совершались, состояние расчетов на конец года – 0 руб.

Таблица 10

№ п/п	Основание	Наименование юридического лица (ФИО физического лица)
1.	Члены Совета директоров	1) Кириловичев Александр Викторович; 2) Зиновьев Илья Викторович; 3) Коваль Олег Григорьевич; 4) Якимчук Виктор Сергеевич.
2.	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа	Коваль Олег Григорьевич.
3.	Лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли ООО «Специализированный застройщик «Атлант»	Общество с ограниченной ответственностью «Развитие и перспективы», ОГРН 5077746827032, дата присвоения: 28 октября 2008г., ИНН 7704649612 – 100% уставного капитала.
4.	Юридические лица, в которых ООО «Специализированный застройщик «Атлант» имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	-
5.	Лица, принадлежащие к группе лиц ООО «Специализированный застройщик «Атлант»	1. Общество с ограниченной ответственностью «Развитие и перспективы» (ОГРН: 5077746827032); 2. Общество с ограниченной ответственностью «Северный» (ОГРН: 5077746795891); 3. Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Инвест» (ОГРН: 1077847649043); 4. Общество с ограниченной ответственностью «Интер Альянс» (ОГРН: 1077847491182).

Таблица 11 (тыс. руб.)

№	Виды вознаграждений	За 2020 г.	За 2019г.
1	Краткосрочные вознаграждения, всего в т. ч.:	5432	5067
1.1	расходы на оплату труда, включая премии и компенсации	4591	3891
1.2	Оплата труда в натуральной форме (аренда жилья, команд. сверх норм, материальная выгода при реализации продукции)		390
1.3	Материальная помощь	0	0
1.4	Страховые взносы, начисленные на вознаграждения	841	786
2	Долгосрочные вознаграждения всего, в т.ч.:	-	-
2.1	вознаграждения по окончании трудовой деятельности	-	-
2.2	вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	-	-
2.3	иные долгосрочные вознаграждения	-	-
3	Списочная численность персонала всего, в т.ч.:	8	8
3.1	Численность основного управленческого персонала	1	1

#### 7. Информация об исправлении существенной ошибки предшествующих отчетных периодов

В 2020г. существенных ошибок прошлых лет выявлено не было.

Изменения, внесенные в ПБУ 18/02 с 01.01.20 г. предполагают, что при дооценке внеоборотных активов происходит увеличение ОНО в связи с приростом налогооблагаемой ВР. Такое ОНО отражается по дебету счета 83 "Добавочный капитал" (субсчет "Дооценка основных средств") в корреспонденции с кредитом счета 77 "Отложенные налоговые обязательства". Отложенный налог на прибыль не учитывается при формировании чистой прибыли за отчетный период, но учитывается при формировании совокупного финансового результата за этот период.

Указанная выше проводка на сумму ОНО с дооценки основных средств (земельных участков) сделана Обществом 01.01.2020г. Поскольку дооценка была проведена на 31.12.2019г., имелась необходимость ретроспективного пересчета показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности за сопоставимые отчетные периоды (таблица 12).

Таблица 12 (тыс. руб.)

Строка баланса	На 31.12.19 до корректировки	На 31.12.19 после корректировки	+ (-)
1340	85186	68149	-17037
1420	5874	22911	+17037

## **8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, оценка непрерывности деятельности**

Организация формирует резерв на оплату отпусков. Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных. Сумма резерва на 31.12.2020г. составила 507 тыс. руб.

В налоговом учете резерв на предстоящую оплату отпусков работникам не предусмотрен Учетной политикой.

Оценочных обязательств, касающихся судебных разбирательств, на 31.12.2020г. у организации не имеется. Продолжаются переговоры с ООО «Тверькооптранс» о сокращении санитарно-защитной зоны, в которую попадает земельный участок Общества, предназначенный под строительство следующего пускового комплекса. Возможно, организации придется выступить истцом в суде по этому вопросу, если стороны не придут к соглашению. Общество не ожидает получить экономические выгоды в денежном выражении в результате судебного процесса. Речь идет о возможности продолжения строительства жилого комплекса по утвержденному плану.

**Существенных событий после отчетной даты**, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности нет.

**Годовая бухгалтерская отчетность Общества** подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. У Общества отсутствует неопределенность в применимости допущения непрерывности своей деятельности.

Чистые активы Общества за последние три года (стр. 1300 Бухгалтерского баланса) меньше Уставного капитала и имеют отрицательную величину на протяжении последних трех лет:

на 31.12.18 - 8702 тыс. руб.;

на 31.12.19 – 11 201 тыс. руб.;

на 31.12.20 – 1951 тыс. руб.

Размер чистых активов предприятия имел тенденцию к увеличению. Положительное влияние на прирост чистых активов оказало увеличение некоторых активов, принимаемых к расчету: основные средства, незавершенное строительство. Общество прогнозирует дальнейший рост чистых активов, учитывая динамику факторов среды функционирования строительного бизнеса и устойчивую тенденцию к увеличению цен на жилую недвижимость.

Руководство сообщает, что в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, Общество:

не имеет намерения или потребности в ликвидации, в прекращении финансово-хозяйственной деятельности;

не имеет намерения в обращении за защитой от кредиторов;

сможет в случае необходимости выполнить все свои обязательства и реализовать свои активы в установленном порядке.

После сдачи в эксплуатацию не позднее 30.09.21г. строящегося жилого дома Литера 7 (строительное наименование 5-ый пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т. Ильиной в г. Твери), Общество планирует получить прибыль, погасить инвестиционный кредит и краткосрочные займы.

Это положительно скажется на общем финансовом результате, а также будет способствовать увеличению чистых активов Общества.

По оценке руководства Общества, пандемия COVID-19 и вызванные ею последствия не оказали существенного влияния на финансовые результаты и финансовое положение Общества в 2020г. Руководство Общества предполагает, что эффект воздействия пандемии коронавируса COVID-19 в 2021 году на непрерывность деятельности Общества не будет значительным.

**Генеральный директор**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Атлант»**

22 января 2021 года



**О.Г. Коваль**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ  
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)

Associate of



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве № 15191

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью  
"Прайм аудит"

является членом Саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциации «Содружество» в  
соответствии с решением Правления СРО ААС от  
28 января 2020 года (протокол № 429) и  
включена в реестр аудиторов и аудиторских  
организаций СРО ААС 28 января 2020 года  
за основным регистрационным номером записи –

**12006019337**

Генеральный директор СРО ААС О.А. Носова



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АУДИТОРОВ  
№ 7291R/756/00166/20**



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования № 7291R/756/00166/20 (далее по тексту «Договор страхования»), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности аудиторов», утвержденные Страховщиком 13.03.2015 г. (далее по тексту «Правила»), которые прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять

**Страхователь:** Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм аудит»  
Юридический адрес: 170100, г. Тверь, ул. Лидии Базановой, д.20, кв.91  
ИНН: 6901081920

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
- риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора об оказании аудиторских услуг при осуществлении Застрахованной деятельности.

**Страховой случай:** события, названные в п. 3.1.2 Правил, предусмотренные п.2.2 договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых, нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя (Застрахованного лица), и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Застрахованная деятельность:** осуществление услуг, указанных в п.2.5 Договора страхования.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

**Франшиза:** 1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.  
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «29» марта 2020 г. и действует до «28» марта 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные Страхователем в период с «29» марта 2020 г. по «28» марта 2021 г.

Страховщик  
АО «АльфаСтрахование»

Д.А. Руженцев/  
Тверская Филиал  
Для документа  
0036003  
г. Тверь

Страховщик

115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

В.А. Макаров/  
г. Тверь

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru