



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Совдел-Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Совдел-Строй» (далее – ООО «Совдел-Строй»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Совдел-Строй» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Ответственность руководства и участников аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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



Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками 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.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Директор ООО «РК-Аудит», руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение



А.М. Ростевцев
квалификационный аттестат аудитора К 015228, выдан
АПАК РФ 08.04.2004 г., ОРНЗ 21606075156

Дата аудиторского заключения
«30» марта 2021 года

Аудируемое лицо

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Совдел-Строй».

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

300012, Тульская обл, город Тула, переулок
Городской, 50.

Государственная регистрация:

Зарегистрировано за основным
государственным номером 1057101121109.

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«РК-Аудит» (ООО «РК-Аудит»).

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

300041, г. Тула, ул. Революции, д. 10, оф. 143.

Государственная регистрация:

Зарегистрировано за основным государственным
номером 1027100970159.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов:

ОРНЗ – 11606070947.



ИНН 7107086807
КПП 710701001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 - - Отчетный период (код)* 34 Отчетный год 2020

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СОВДЕЛ-СТРОЙ"
(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 2 41.20.

Код по ОКПО 75202263 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12165

Форма собственности (по ОКФС) 16 Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)

300012, ТУЛЬСКАЯ ОБЛ., Г. ТУЛА, ПЕР ГОРОДС
КОЙ, 50

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 - да
0 - нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество** индивидуального аудитора

ООО "РК-АУДИТ"

ИНН 7107059352 ОГРН/ОГРНИП 1027100970159

На 014 страницах с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

ЩЕРБАКОВ
ВИКТОР
КОНСТАНТИНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество** руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись 2020.03.20

Наименование и реквизиты документа,
подтверждающего полномочия представителя



Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.**

Подпись

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение

* Принимает значение: 34 – год, 94 – первый отчетный год от даты вступления в силу законодательства



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

АКТИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	0	0	0
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
1	Основные средства	1150	26239	47542	49380
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
-	Финансовые вложения	1170	-	-	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	4	18	33
2	Прочие внеоборотные активы	1190	8162	509843	304980
-	Итого по разделу I	1100	34405	557403	354393
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
3	Запасы	1210	55088	55597	97872
-	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	276	542	450
4	Дебиторская задолженность	1230	22089	69975	76121
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0
5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14790	26191	20120
-	Прочие оборотные активы	1260	24	80	93
-	Итого по разделу II	1200	92267	152385	194656
-	БАЛАНС	1600	126672	709788	549049

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 3

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6

III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	56926	53999	53250
-	Итого по разделу III	1300	56936	54009	53260

III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ³

-	Паевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-

IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7	Заемные средства	1410	25650	275685	278976
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	16	2	3
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
-	Прочие обязательства	1450	-	-	-
-	Итого по разделу IV	1400	25666	275687	278979

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

-	Заемные средства	1510	0	0	0
9	Кредиторская задолженность	1520	44070	101896	59787
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
10	Прочие обязательства	1550	0	278196	157023
-	Итого по разделу V	1500	44070	380092	216810
-	БАЛАНС	1700	126672	709788	549049

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расшифровках отчета, отрицательный или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Краткосрочные обязательства».

**Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»****Аудиторское заключение**



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Нематериальные активы (стр. 1110), из них:					
		1111	-	-	-
		1112	-	-	-
		1113	-	-	-
Результаты исследований и разработок (стр. 1120), из них:					
		1121	-	-	-
		1122	-	-	-
		1123	-	-	-
Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), из них:					
		1131	-	-	-
		1132	-	-	-
		1133	-	-	-
Материальные поисковые активы (стр. 1140), из них:					
		1141	-	-	-
		1142	-	-	-
		1143	-	-	-
Основные средства (стр. 1150), из них:					
1	Земельный участок по адресу:Городской пер.д.50	1151	1264	1264	1264
1	Основные средства	1152	7853	7910	9748
1	Земельный участок по адресу:ул.Свободы(к/номер 2585)	1153	0	3598	3598
1	Земельный участок по адресу:ул.Свободы(к/номер 2606)		0	5449	5449
1	Земельный участок по адресу:ул.Свободы,д.25(к/номер 99)		17122	17122	17122
1	Земельный участок по адресу:ул.Свободы(к/номер 2881)		0	12199	12199
Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160), из них:					
		1161	-	-	-
		1162	-	-	-
		1163	-	-	-
Финансовые вложения (стр. 1170), из них:					
		1171	-	-	-
		1172	-	-	-
		1173	-	-	-

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Отложенные налоговые активы (стр. 1180), из них:					
		1181	-	-	-
		1182	-	-	-
		1183	-	-	-
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), из них:					
2	назавершенное строительство (ЖК Дворянский 2 оч. стр-ва)	1191	0	403917	304980
2	назавершенное строительство (ЖК Дворянский 3 оч. стр-ва)	1192	0	100212	0
2	назавершенное строительство (ЖК Дворянский 4 оч. стр-ва)	1193	8162	5714	0
2	Оборудование к установке		0	0	0
Запасы (стр. 1210), из них:					
3	сырье и материалы	1211	6548	29804	26058
3	готовая продукция т товары для перепродажи	1212	46501	25793	66961
3	незавершенное производство	1213	2039	0	4853
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), из них:					
		1221	-	-	-
		1222	-	-	-
		1223	-	-	-
Дебиторская задолженность (стр. 1230), из них:					
4	поставщикам и подрядчикам	1231	678	2607	2991
4	покупатели и заказчики	1232	145	696	696
4	расчеты с персоналом по прочим операциям	1233	0	0	0
4	прочие дебиторы		1243	4412	2263
4	Расчеты по налогам и сборам		532	121	350
4	по договорам долевого участия		19491	62139	70281
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), из них:					
		1241	-	-	-
		1242	-	-	-
		1243	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), из них:					
5	Касса	1251	21	16	19
5	Расчетные счета	1252	14769	1700	11795
5	Специальные счета в банках (аккредитивы)	1253	0	24475	8306

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) / Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370), из них:					
6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) за отчетный год	1371	2927	749	689
		1372	-	-	-
		1373	-	-	-
Заемные средства (стр. 1410), из них:					
7	Долгосрочные кредиты	1411	0	213885	218316
7	Долгосрочные займы	1412	25650	61800	58568
7	Проценты по долгосрочным кредитам	1413	0	-	2092
Отложенные налоговые обязательства (стр. 1420), из них:					
		1421	-	-	-
		1422	-	-	-
		1423	-	-	-
Оценочные обязательства (стр. 1430), из них:					
		1431	-	-	-
		1432	-	-	-
		1433	-	-	-
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), из них:					
		1451	-	-	-
		1452	-	-	-
		1453	-	-	-
Заемные средства (стр. 1510), из них:					
		1511	-	-	-
		1512	-	-	-
		1513	-	-	-
Кредиторская задолженность (стр. 1520), из них:					
9	Поставщики и подрядчики	1521	14348	18272	30944
9	по оплате труда	1522	1841	3091	2771
9	по налогам и сборам	1523	8518	8604	4816
9	по договорам долевого участия		0	50486	0
9	Прочие кредиторы		19363	21443	21256

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 8

Детализация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии детализации

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Доходы будущих периодов (стр. 1530), из них:					
		1531	-	-	-
		1532	-	-	-
		1533	-	-	-
Оценочные обязательства (стр. 1540), из них:					
		1541	-	-	-
		1542	-	-	-
		1543	-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), из них:					
10	По договорам долевого участия: ЖК "Дворянский" 2 оч.строительства	1551	0	262768	152170
10	ЖК "Дворянскиц" 3 оч.строительства	1552	0	15428	0
11	Резервы предстоящих расходов	1553	0	0	4853

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 9

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
-	Выручка ²	2110	259211	243346
-	Себестоимость продаж	2120	(239300)	(222415)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	19911	20931
-	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
-	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19911	20931
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	0	0
-	Проценты к уплате	2330	(13757)	(17329)
-	Прочие доходы	2340	1	10
-	Прочие расходы	2350	(2346)	(2549)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3809	1063
-	Налог на прибыль ³	2410	(882)	(314)
-	в т.ч.			
-	текущий налог на прибыль	2411	(854)	(305)
-	отложенный налог на прибыль ⁴	2412	(28)	(9)
-	Прочее	2460	-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	2927	749
-	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
-	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 ⁵	2530	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода ⁵	2500	2927	749
СПРАВОЧНО				
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.

4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.

5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7
КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 0

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710004

1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
10	(0)	0	0	53250	53260
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
0	0	0	0	749	749
в том числе:					
чистая прибыль (3211)				749	749
переоценка имущества (3212)		0		0	0
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)		0		0	0
дополнительный выпуск акций (3214)					
0	0	0			0
увеличение номинальной стоимости акций (3215)				0	
0	0	0			
реорганизация юридического лица (3216)					
0	0	0	0	0	0
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
в том числе:					
убыток (3221)				(0)	(0)
переоценка имущества (3222)		(0)		(0)	(0)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)		(0)		(0)	(0)
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
(0)	0	0		0	(0)
уменьшение количества акций (3225)					
(0)	0	0		0	(0)
реорганизация юридического лица (3226)					
0	0	0	0	0	(0)
дивиденды (3227)				(0)	(0)
Изменение добавочного капитала (3230)		0	0	0	
Изменение резервного капитала (3240)			0	0	

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 1

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
10	(0)	0	0	53999	54009
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0	0	0	0	2927	2927
в том числе:					
чистая прибыль (3311)				2927	2927
переоценка имущества (3312)		0		0	0
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)		0		0	0
дополнительный выпуск акций (3314)					
0	0	0			0
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
0	0	0		0	
реорганизация юридического лица (3316)					
0	0	0	0	0	0
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
в том числе:					
убыток (3321)				(0)	(0)
переоценка имущества (3322)		(0)		(0)	(0)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)		(0)		(0)	(0)
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
(0)	0	0		0	(0)
уменьшение количества акций (3325)					
(0)	0	0		0	(0)
реорганизация юридического лица (3326)					
0	0	0	0	0	(0)
дивиденды (3327)				(0)	(0)
Изменение добавочного капитала (3330)		0	0	0	
Изменение резервного капитала (3340)			0	0	
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
10	(0)	0	0	56926	56936

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 2

2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год		На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	56936	54009	53260

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 3

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710005

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	494475	383550
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	494474	382969
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1	581
Платежи – всего	4120	(255842)	(373048)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(165463)	(289339)
в связи с оплатой труда работников	4122	(57077)	(42925)
процентов по долговым обязательствам	4123	(13757)	(17329)
налог на прибыль	4124	(854)	(305)
прочие платежи	4129	(18691)	(23150)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	238633	10502
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	1	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1	-
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	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи – всего	4220	(-)	(-)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(-)	(-)
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	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1	-

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение



ИНН 7 1 0 7 0 8 6 8 0 7

КПП 7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 4

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	16436	112913
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	16436	112913
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления.	4319	-	-
Платежи – всего	4320	(266471)	(117344)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций 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	(266471)	(117344)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(250035)	(4431)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(11401)	6071
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	26191	20120
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14790	26191
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Общество с ограниченной
ответственностью
«РК-Аудит»

Аудиторское заключение

**Пояснительная записка
к бухгалтерской отчетности
ООО «Совдел-Строй»
за 2020 год**

1. Организация и сфера деятельности

1.1. Описание

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Совдел-Строй», сокращённое наименование – ООО «Совдел-Строй» (далее по тексту – Общество), ИНН 7107086807, ОГРН 1057101121109.

зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Тулы 18.01.2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1057101121109.

18 января 2005 года получено «Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ» в ИФНС России по Центральному району в г. Туле, присвоен КПП 710701001. Общество зарегистрировано по адресу: 300012, г.Тула, Городской переулок, д.50

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий, код ОКВЭД – 41.20.

В настоящее время организация совмещает функции инвестора, заказчика-застройщика и генерального подрядчика при возведении жилых домов за счет средств дольщиков и кредитных ресурсов.

ООО «Совдел-Строй», как заказчик-застройщик, осуществляет реализацию инвестиционного проекта: объект капитального строительства «Жилой комплекс «Дворянский».

ООО «Совдел-Строй», как генеральный подрядчик, отвечает за строительство объекта в полном соответствии с проектной документацией и строительными нормами и правилами; привлекает к выполнению отдельных комплексов строительно-монтажных работ субподрядные организации и несет ответственность за качество выполненных работ в течение гарантийного периода времени после сдачи объекта в эксплуатацию.

1.2. Сведения об основных дочерних и зависимых обществах

По состоянию на отчетную дату ООО «Совдел-Строй» не имеет дочерние общества.

1.3. Сведения об открытых подразделениях Общества

По состоянию на отчетную дату ООО «Совдел-Строй» имеет обособленное подразделение «служба по работе с клиентами», зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 12 по Тульской области 30.01.2015г., присвоен КПП 710445001. Обособленное подразделение зарегистрировано по адресу: 300028, г.Тула, ул. Тульского Рабочего Полка, д.96, к.4.

2. Основа представления информации в отчетности

2.1. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учётной политикой Общества, утверждённой приказом от 30.12.2016 № 34, которая, в свою очередь, подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Принятая Учётная политика применяется последовательно, от одного отчётного года к другому. Возможно внесение дополнений к Учетной политике, если изменения в законодательстве повлекут данную необходимость.

2.2. Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н (в редакции Приказа Минфина РФ от 16.05.2018 № 64н).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования. Амортизация не начисляется по:

- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;
- объектам стоимостью менее 40 000 руб. за единицу, которые в соответствии с принятой учетной политикой организации списываются на затраты на производство по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

2.3. Создание резервов

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

2.4. Порядок формирования доходов и расходов

Фактические затраты организации-застройщика, связанные со строительством жилого дома признаются расходами по обычным видам деятельности и учитываются по дебету счета 20 (п.5 ПБУ 10/99). Поступления по договорам долевого участия квалифицируются как доход от обычных видов деятельности (выручка) (п.5 ПБУ 9/99).

Затраты по строительству, учтенные по дебету счета 08, списываются в корреспонденции со счетом 90. При совмещении функций инвестора, застройщика и подрядчика, ООО «Совдел-Строй», как застройщик взял на себя функции заказчика, оставил за собой генподрядные функции и выполняет самостоятельно СМР (полностью или частично с привлечением субподрядных организаций)

Поскольку производство общестроительных работ по возведению зданий относится к производству с длительным (более одного налогового периода) технологическим циклом предприятие признает доход самостоятельно, исходя из принципов формирования расходов по этим договорам. (ст.271 НК РФ).

Организация ежемесячно на основании акта о приемке выполненных работ (унифицированная форма № КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат (унифицированная форма № КС-3), подписываемых руководителем организации и структурного подразделения, выполнившего строительные

работы, переносит стоимость выполненных объемов со счета 20 на счет 08 (через счета учета продаж (90 счет)).

ООО «Совдел-Строй» рассчитывает долю предполагаемой прибыли на каждом этапе выполненных работ, исходя из нормативного размера прибыли, размер которой заложен в сметной стоимости строительства. По окончании строительства определяется величина фактического дохода, которая учитывается при расчете налога на прибыль, за минусом дохода, учтенного в процессе строительства.

Сметная прибыль (плановые накопления) на текущих этапах строительства покрывает следующие расходы: плату за кредиты банкам; затраты на развитие производства, модернизацию оборудования, реконструкцию объектов основных средств; частичное пополнение собственных оборотных средств и т.п.

Затраты до полного завершения работ на объекте учитываются на счете 08-09 «Капитальные вложения».

Окончательный финансовый результат, который учитывается при расчете налога на прибыль, определяется по объектам строительства, как разница между фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика (счет 08-09 «Капитальные вложения») и средствами, полученными по заключенным договорам долевого участия на момент сдачи объекта в эксплуатацию.

2.5 События после отчетной даты

В периоде после отчетной даты на компанию оказало негативное влияние пандемия COVID-19 и введенные в связи с ней ограничения. В частности, были приняты необходимые меры по ограничению допуска работников на строительные площадки и офисы компании, приостановлена процедура показа готового жилья потенциальным покупателям, приостановлено взаимодействие с государственными структурами, осуществляющими ведение реестра сделок с недвижимостью. Тем не менее, компания рассматривает указанные ограничения как необходимые в сложившейся ситуации, а оценка финансовых последствий в полной мере будет возможна не ранее первого квартала 2021 года. Прекращение деятельности компании в связи с COVID-19 не предусматривается.

Повышение курса доллара влияет на рост себестоимости: растут цены на строительные материалы.

3. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Уставный капитал Общества составляет 10 0000 (Десять тысяч) рублей. В течение года изменения в Уставный капитал не вносились.

3.2. Дебиторская задолженность

Структура дебиторской задолженности в динамике за 2019-2020 годы приведена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

	Остаток на 31 декабря 2019 г	Остаток на 31 декабря 2020 г
1	2	3
Дебиторская задолженность в том числе:		
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	2607	678
- расчеты с покупателями и заказчиками	696	145
- расчеты по договорам долевого участия	62139	19491
- прочая	4412	1243
- расчеты по налогам и сборам	121	532
ИТОГО Дебиторская задолженность по строке 1230 Баланса:	69 975	22 089

3.3. Кредиторская задолженность

Структура кредиторской задолженности в динамике за 2019-2020 годы приведена в таблице ниже:

(тыс. руб.)

	Остаток на 31 декабря 2019 г	Остаток на 31 декабря 2020 г
1	2	3
Краткосрочная кредиторская задолженность в том числе:		
- поставщики и подрядчики	18272	14348
- по оплате труда	3091	1841
- задолженность по налогам и сборам	8604	8518
- по договорам долевого участия	50486	0
- прочая	21443	19363
ИТОГО Кредиторская задолженность по строке 1520 баланса:	101 896	44 070

3.4. Кредиты и займы

Финансирование затрат по строительству «Жилого комплекса «Дворянский» осуществляется с помощью привлечения кредитных средств. Договоры об открытии кредитной линии были заключены с ПАО «Сбербанк России».

В 2020 году было введено в эксплуатацию два объекта - 2 и 3 очереди строительства «Жилого комплекса «Дворянский». По состоянию на 31 декабря 2020 г. обязательства по кредитам перед ПАО Сбербанк выполнены полностью, задолженность по долгосрочным кредитам отсутствует.

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2020 составляют 25 650 тыс. руб.

4. Налог на прибыль.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Сумма налога на прибыль составила:

за 2019 год – (305) тыс. рублей,

за 2020 год – (854) тыс. рублей.

5. Учредители Общества

По состоянию на 31.12.2020 учредителем Общества является:

Генеральный директор Щербаков Виктор Константинович

Генеральный директор

В.К.Щербаков

Главный бухгалтер

Л.В.Терновская