

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью «Совдел-Строй»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Совдел-Строй» (ОГРН 1057101121109, 300012, город Тула, переулок Городской, 50, далее ООО «Совдел-Строй»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Совдел-Строй» по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

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 финансовой 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 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.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии с РСБУ и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой 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 ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая 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 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 выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 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 финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством 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 руководству 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
аудиторского задания



А.М. Ростовцев

(квалификационный аттестат от 08.04.2004
г. № К 015228., ОРНЗ 21606075156)

Дата аудиторского заключения
«06» июня 2018 года

Аудируемое лицо

Наименование:

ООО «Совдел-Строй»

Место нахождения:

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

Государственная регистрация:

Зарегистрировано за основным
государственным номером
1057101121109.

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной
ответственностью «РК-Аудит.

Место нахождения:

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 7107086801 - -
КПП 710701001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Исправления 0 - - Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2017

"СОВДЕЛ-СТРОЙ"

(наименование организации)

Сведения отчетности

12.03.2018

Экономической деятельности по классификатору ОКВЭД

41.20.-

ОКПО

75202263

Кодовые значения (по ОКФС)

16

Юридическая форма (по ОКОПФ)

65---

Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)

384

5 страниц

с приложением документов или их копий на 2 листах

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

руководитель
уполномоченный представитель

БАКОВ
ТОР
СТАНТИНОВИЧ

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

Дата 2.03.2018

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Подпись при наличии
подлинника

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на 2 страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001	☐	0710002	☐
0710003	☐	0710004	☐
0710005	☐	0710006	☐

с приложением
документов или их копий на 2 листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.*

Подпись

Отправлено через АО «ПФ «СКБ Контур» 22.03.2018

Имя файла:
NO BUH0TCH_7104_7104_7107086807710701001_20180322_
c09577df-1d57-4c16-bdf2-d199ea4b2942
Шенбаев Виктор Константинович

-4-



ИНН 7107086807--

КПП 710701001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Индекс 300012

г. Российской Федерации (код) 71

Тула г.

пункт (поселок и т.п.)

(проспект, перекресток и т.п.) Городской пер.

дом (номер)

корпус (номер)

офис

-5-

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
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	-	-	-
Основные средства	1150	27939	29513	29830
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	47	61	198
Прочие внеоборотные активы	1190	462359	191603	262088
Итого по разделу I	1100	490345	221177	292116
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	18615	13024	16616
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4307	3049	5013
Дебиторская задолженность	1230	42630	64056	78384
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44112	1840	11317
Прочие оборотные активы	1260	110	0	0
Итого по разделу II	1200	109774	81969	111330
БАЛАНС	1600	600119	303146	403446



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

ПАССИВ

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
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	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52561	52030	91596
Итого по разделу III	1300	52571	52040	91606
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³				
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				
Заемные средства	1410	263626	119132	32819
Отложенные налоговые обязательства	1420	29	58	78
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	263655	119190	32897



ИНН 7107086807 - -
КПП 710701001 Стр. 005

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
☐ Заемные средства	1510	0	2300	0
☐ Кредиторская задолженность	1520	29079	21516	34339
☐ Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
☐ Оценочные обязательства	1540	-	-	-
☐ Прочие обязательства	1550	254814	108100	244604
☐ Итого по разделу V	1500	283893	131916	278943
☐ БАЛАНС	1700	600119	303146	403446



ИНН 7107086807 - -

КПП 710701001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
2	3	4	5	6
Имущественные активы (стр. 1110), в том числе:				
	11101	-	-	-
	11102	-	-	-
	11103	-	-	-
Активы от исследований и разработок (стр. 1120), в том числе:				
	11201	-	-	-
	11202	-	-	-
Имущественные поисковые активы (стр. 1130), в том числе:				
	11301	-	-	-
	11302	-	-	-
Имущественные поисковые активы (стр. 1140), в том числе:				
	11401	-	-	-
	11402	-	-	-
Основные средства (стр. 1150), в том числе:				
Земельный участок по адресу: Городской пер. д. 50	11501	1264	1264	1264
Земельный участок по адресу: ул. Свободы, д. 15	11502	6882	5991	4272
Основные средства	11503	10746	7585	8984
Земельный участок по адресу: ул. Свободы, д. 21	11504	0	0	1418
Земельный участок по адресу: ул. Свободы, д. 17	11505	0	0	3895
Основные средства (лизинг) кран автомобильный	11506	0	5626	6735
Земельный участок по адресу: ул. Свободы (к/номер 2585)	11507	3598	3598	0
Земельный участок по адресу: ул. Свободы, д. 17	11508	0	0	3262
Земельный участок по адресу: ул. Свободы (к/номер 2606)	11509	5449	5449	0
Долгосрочные вложения (стр. 1160), в том числе:				
	11601	-	-	-
	11602	-	-	-
Долгосрочные вложения (стр. 1170), в том числе:				
	11701	-	-	-
	11702	-	-	-
	11703	-	-	-
	11704	-	-	-
Налоговые активы (стр. 1180), в том числе:				
	11801	-	-	-
	11802	-	-	-
Долгосрочные показатели (стр. 1185), в том числе:				

Сформировано 22.03.2018

№ 2037710701001 20180322_05:17:46-1d57-4c16-bdf2-d199ea4b2942



ИНН 7107086807 - -

КПП 710701001 Стр. 007

	11851	-	-	-
	11852	-	-	-

-10-



ИНН 7107086801 - -

КПП 710701001 Стр. 008

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
2	3	4	5	6
необоротные активы (стр. 1190), в том числе:				
назавершенное строительство	11901	462359	191603	262088
	11902	-	-	-
	11903	-	-	-
стр. 1210), в том числе:				
сырье и материалы	12101	18615	10692	11316
готовая продукция и товары для перепродажи	12102	0	2332	5300
	12103	-	-	-
	12104	-	-	-
	12105	-	-	-
добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:				
	12201	-	-	-
связанная задолженность (стр. 1230), в том числе:				
поставщикам и подрядчикам	12301	5882	2670	3006
покупатели и заказчики	12302	39	0	4319
по договорам долевого участия	12303	22842	43423	36080
расчеты с персоналом по прочим операциям	12304	1	14	5
прочие дебиторы	12305	13195	17294	34961
Резервы по сомнительным долгам	12306	0	0	13
Расчеты по налогам и сборам	12307	671	655	0
иные вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:				
	12401	-	-	-
	12402	-	-	-
	12403	-	-	-
и средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:				
Касса	12501	19	7	22
Расчетные счета	12502	4572	1833	11295
Специальные счета в банках (аккредитивы)	12503	39521	0	0
и иные показатели (стр. 1255), в том числе:				
	12551	-	-	-
	12552	-	-	-
оборотные активы (стр. 1260), в том числе:				
	12601	-	-	-
	12602	-	-	-
	12603	-	-	-11-



ИНН 7107086801

КПП 710701001 Стр. 009

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
2	3	4	5	6
Капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) / Паяевой фонд (стр. 1310), в том числе:				
	13101	-	-	-
Выпущенные акции, выкупленные у акционеров (стр. 1320), в том числе:				
	13201	(-)	(-)	(-)
Добавочный капитал (стр. 1320), в том числе:				
	13201	-	-	-
Внеоборотных активов (стр. 1340), в том числе:				
	13401	-	-	-
Чистый капитал (без переоценки) / Целевые средства (стр. 1350), в том числе:				
	13501	-	-	-
	13502	-	-	-
Имущественный капитал / Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества (стр. 1360), в том числе:				
	13601	-	-	-
	13602	-	-	-
Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток) / Резервный и иные целевые фонды (стр. 1370), в том числе:				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) за отчетный год	13701	531	(39566)	648
	13702	-	-	-
Средства (стр. 1375), в том числе:				
	13751	-	-	-
	13752	-	-	-
Средства (стр. 1410), в том числе:				
Долгосрочные кредиты	14101	211149	80000	0
Долгосрочные займы	14102	50850	38750	32800
Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1627	382	19
Налоговые обязательства (стр. 1420), в том числе:				
	14201	-	-	-
Другие обязательства (стр. 1430), в том числе:				
	14301	-	-	-
	14302	-	-	-



ИНН 7107086807--

КПП 710701001 Стр. 010

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
2	3	4	5	6
Долгосрчные обязательства (стр. 1435), в том числе:				
	14351	-	-	-
	14352	-	-	-
Долгосрчные обязательства (стр. 1450), в том числе:				
	14501	-	-	-
Средства (стр. 1510), в том числе:				
Краткосрочные займы	15101	0	2300	0
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:				
Поставщики и подрядчики	15201	8728	1702	8315
по оплате труда	15202	2153	994	4534
по налогам и сборам	15203	4583	1681	3560
Прочие кредиторы	15204	13615	17139	17930
	15205	-	-	-
	15206	-	-	-
	15207	-	-	-
Долгосрчные обязательства (стр. 1530), в том числе:				
	15301	-	-	-
Долгосрчные обязательства (стр. 1540), в том числе:				
	15401	-	-	-
	15402	-	-	-
Долгосрчные обязательства (стр. 1545), в том числе:				
	15451	-	-	-
	15452	-	-	-
Краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:				
По договорам долевого участия	15501	254814	108100	244604

-13-



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 1

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
2	3	4	5
Выручка ²	2110	212892	142127
Себестоимость продаж	2120	(191823)	(130396)
Валовая прибыль (убыток)	2100	21069	11731
Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	21069	11731
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	315	59
Проценты к уплате	2330	(15943)	(6673)
Прочие доходы	2340	205	187
Прочие расходы	2350	(4866)	(43887)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	780	(38583)
Текущий налог на прибыль	2410	(264)	(985)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	97	8697
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	29	20
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(14)	(18)
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	531	(39566)
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	-	-
Совокупный финансовый результат периода ³	2500	531	(39566)
СПРАВОЧНО			
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

3 - номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
4 - отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов

5 - совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов»,
«Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода»

Отправлено 22.03.2018

-14-



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 2

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710003

1. Движение капитала

	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)	(0)	0	0	91596	91606
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
капитала – всего: (3210)	-	-	-	-	-
прибыль (3211)				-	-
на имущества (3212)		-		-	-
относящиеся непосредственно к изменению капитала (3213)		-		-	-
результат выпук акций (3214)	-	-			-
чис номинальной стоимости акций (3215)	-	-		-	
зация юридического лица (3216)	-	-	-	-	-
капитала – всего: (3220)	-	(-)	(-)	(39566)	(39566)
прибыль (3221)				(39566)	(39566)
на имущества (3222)		(-)		(-)	(-)
относящиеся непосредственно к изменению капитала (3223)		(-)		(-)	(-)
чис номинальной стоимости акций (3224)	-	-		-	(-)
чис количества акций (3225)	-	-		-	(-)
зация юридического лица (3226)	-	-	-	-	(-)
капитала (3227)				(-)	(-)
капитала (3230)	-	-	-	-	
капитала (3240)			-	-	

-15-



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 3

	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
	(0)	0	0	52030	52040
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
капитала – всего: (3310)					
	-	-	-	531	531
прибыль (3311)				531	531
на имущество (3312)		-		-	-
относящиеся непосредственно на капитал (3313)		-		-	-
новый выпуск акций (3314)		-			-
на номинальной стоимости акций (3315)		-		-	
на имущество юридического лица (3316)		-	-	-	-
капитала – всего: (3320)					
	-	(-)	(-)	(-)	(-)
прибыль (3321)				(-)	(-)
на имущество (3322)		(-)		(-)	(-)
относящиеся непосредственно на капитал (3323)		(-)		(-)	(-)
на номинальной стоимости акций (3324)		-		-	(-)
на количество акций (3325)		-		-	(-)
на имущество юридического лица (3326)		-	-	-	(-)
капитала (3327)				(-)	(-)
на добавочного капитала (3330)		-	-	-	
на резервного капитала (3340)			-	-	
капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
	(0)	0	0	52561	52571



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 4

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 (убытки)	за счет иных факторов	6
ал — всего:					
корректировок	3400	-	-	-	-
ектировка в связи с:					
менением учетной					
итики	3410	-	-	-	-
правлением ошибок	3420	-	-	-	-
е корректировок	3500	-	-	-	-
числе:					
спределенная прибыль					
открытый убыток):					
корректировок	3401	-	-	-	-
ектировка в связи с:					
менением учетной					
итики	3411	-	-	-	-
правлением ошибок	3421	-	-	-	-
е корректировок	3501	-	-	-	-
ругим статьям капитала:					
корректировок	3402	-	-	-	-
ектировка в связи с:					
менением учетной					
итики	3412	-	-	-	-
правлением ошибок	3422	-	-	-	-
е 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
е активы	3600	52561	52030	91596

-17-



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 5

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления — всего	4110	149903	103557
в том числе:			
продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	132462	103034
денежных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	17441	523
Выплаты — всего	4120	(239100)	(207134)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(175367)	(132272)
в связи с оплатой труда работников	4122	(36307)	(41715)
процентов по долговым обязательствам	4123	(15943)	(6673)
налог на прибыль	4124	(1319)	(987)
прочие платежи	4129	(10164)	(25487)
Изменение денежных потоков от текущих операций	4100	(89197)	(103577)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления — всего	4210	186	100
в том числе:			
продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	186	100
продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
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	-	-
Выплаты — 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	(-)	(-)
Изменение денежных потоков от инвестиционных операций	4200	186	100

-18-

Отправлено 22.03.2018



КПП

7 1 0 7 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 6

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Денежные поступления — всего	4310	249827	165700
в том числе:			
присвоение кредитов и займов	4311	249827	165700
взносов вкладов собственников (участников)	4312	-	-
выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Денежные выплаты — всего	4320	(118544)	(71700)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
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	(118544)	(71700)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Денежные потоки от финансовых операций	4300	131283	94000
Денежные потоки за отчетный период	4400	42272	(9477)
Баланс денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1840	11317
Баланс денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	44112	1840
Влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «Совдел – Строй»

Россия, 300012, г. Тула, переулок Городской, д.50

✉ 300028, г. Тула, ул. Рабочего
полка, д. 96, кор. 4
☎ (4872) 77 -42 – 00, 77-42-25

www.sovdel-stroy.ru
E-mail: sovdel-story@mail.ru

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к годовому балансу за 2017 год

1.Производственно-хозяйственная деятельность

Основным видом деятельности ООО «СОВДЕЛ-СТРОЙ» 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»:

- многоэтажного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Свободы в Советском районе г. Тулы (первая очередь строительства);

- многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Свободы в Советском районе г. Тулы (вторая очередь строительства).

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-я очередь строительства

Разрешение на строительство № RU71326000-272/16 от «09» июня 2016 года.

Срок действия разрешения – до 9 июня 2018 года.

Положительное заключение экспертизы проектной документации № 71-2-1-3-0119-16 от 06 июня 2016 года.

Объект 1: Первая очередь строительства – 16-ти этажный дом (1 этаж – объекты социально-бытового назначения, 12-жилых этажей, 14-этаж – автономная котельная крышного типа, 2 подземных этажа для стоянки автомобилей)

Общая площадь квартир: 6 285,57 кв.м.

Количество квартир: 1-комн - 24

2-комн - 36

3-комн - 24

Итого: 84

Парковка на двух подземных уровнях: количество парковочных мест -85.

2-я очередь строительства

Разрешение на строительство № RU71326000-478/16 от «05» сентября 2016 года.

Срок действия разрешения – до 5 сентября 2021 года.

Положительное заключение экспертизы проектной документации № 77-2-1-3-0302-16 от 01 сентября 2016 года.

Объект 2: Вторая очередь строительства – жилой дом переменной этажности (9-11этажей)

Срок строительства второй очереди: сентябрь 2017г.- июнь 2020г.

Общая площадь квартир: 5 625.3 кв.м.

Количество квартир: 1-комн - 16

2-комн - 40

3-комн - 16

Итого: 72

Парковка на 28 парковочных места.

Строительная готовность объекта на 31 декабря 2017 года

Наименование объекта, строительный адрес	Строительная готовность
1. Жилой комплекс «Дворянский» (первая очередь строительства). Многоэтажное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Свободы в Советском районе г.Тулы	Подготовительные работы – 100 % Фундаменты – 100 %. Монолитные конструкции – 100 % Кирпичная кладка наружных стен – 100 % Кладка внутренних стен (устройство межкомнатных перегородок из газосиликатных блоков): 1-11 этаж – 100 % 12-13 этаж – 80% Оконные блоки: 1 – 13 этаж – 100 % Кровля – 100 % Лифты – 70 % Монтаж внутренних инженерных сетей и оборудования: Водо- и теплоснабжение 1 – 11 этаж – 100 % Вентиляция 1 – 9 этаж – 100 % Котельная 40 % Электроснабжение 30 % Сантехнические сети 30 % Монтаж наружных инженерных сетей: Электрические сети – 80 %. Отделка мест общего пользования - к работам не приступали. Отделка квартир - к работам не приступали.

2. Жилой комплекс «Дворянский» (вторая очередь строительства) Здание жилое многоквартирного по ул. Свободы в Советском районе г. Тулы	Подготовительные работы – 100 % Фундаменты – 20 % Монолитные конструкции: подземная парковка – к работам не приступали Кирпичная кладка наружных стен - к работам не приступали Кирпичная кладка внутренних стен - к работам не приступали Оконные блоки - к работам не приступали Кровля - к работам не приступали Лифты - к работам не приступали Монтаж внутренних инженерных сетей и оборудования - по видам работ - к работам не приступали Монтаж наружных инженерных сетей - к работам не приступали Отделка мест общего пользования - к работам не приступали. Отделка квартир - к работам не приступали
---	--

По состоянию на 31.12.2017 г. заключено 48 Договоров участия в долевом строительстве по 1 очереди и 1 Договор участия в долевом строительстве по 2 очереди. Все договоры прошли государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Тульской области.

2. Численность и заработная плата

Среднесписочная численность работников ООО «Совдел-Строй» в 2017 году составила 53 человека.

Фонд заработной платы списочного состава составил 33,2 млн.руб. Среднемесячная заработная плата работников организации составила 37 930 руб.

3. Финансовое состояние

Объем выручки за 2017 год (стр.2110 Отчета о финансовых результатах) составил 212,9 млн.руб. Прибыль организации составила 531 тыс.руб. (в 2016 году был получен убыток в размере 39,6 млн.руб.)

Сравнение статей пассивов и активов в балансе показывает динамику развития организации. Валюта баланса увеличилась почти в два раза по сравнению с прошлым 2016 годом и составила 600,0 млн.руб. Причинами увеличения валюты баланса являются:

- увеличение общих объемов производства (строительства)
- получение кредитов.

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

Структура финансирования:

- Собственные вложения ООО «Совдел-Строй» (42,6%)
- Вложения ПАО Сбербанк (57,4%)

По состоянию на 31.12.2017 г. задолженность по долгосрочным кредитам составила 211,1 млн.руб., задолженность по предоставленным займам составила 50,8 млн.руб.

Несмотря на привлечение кредитных средств, финансово-экономическое положение ООО «Совдел-Строй» является стабильным, невыполненных обязательств перед банком нет.

Продолжаются разрабатываться пути снижения себестоимости в целях повышения ее конкурентноспособности.

Конкурентными преимуществами Проекта «Жилой комплекс «Дворянский» являются:

- Опыт работы: на текущий момент организацией построено и успешно реализовано более 20 проектов. Все объекты введены в эксплуатацию.
- Удачное расположение - в центре города в непосредственной близости от Тульского драматического театра и в 10 минутах ходьбы от Тульского кремля.
- Мероприятия по продвижению проекта – рекламная компания и PR-мероприятия (наличие сайта, информация в СМИ).
- Быстрое и качественное строительство объектов.
- Цены на недвижимость скорректированы с учетом рынка.

Окончательный финансовый результат определяется по объектам строительства, как разница между фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика и средствами, полученными по заключенным договорам долевого участия. В 2017 г. ввода объектов в эксплуатацию не было. Сметная прибыль (плановые накопления) на текущих этапах строительства (до сдачи объекта в эксплуатацию) покрывает следующие расходы: плата за кредиты банкам, затраты на развитие производства, модернизация оборудования, частичное пополнение оборотных средств и т.п. Бюджет доходов и расходов предприятия на период строительства ЖК «Дворянский» составлен с учетом рыночных цен в Тульской области, процентной ставки по долгосрочным кредитам и графиком гашения кредитов. Внутренняя рентабельность, рассчитанная с учетом поступления денежных средств, и срока окупаемости проекта составляет 20%, что не меньше принятой процентной ставки по долгосрочным кредитам, что является принципиальным условием эффективности проекта.

Генеральный директор



В.К.Щербаков

Главный бухгалтер

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to L.V. Ternovskaya, written over the bottom part of the official stamp.

Л.В.Терновская





Пронумеровано, прошито и скреплено печатью

А.М. Ростовцев
Директор ООО "РК-Аудит"

Ростовцев А.М.

20 июля 20*17* г.