

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам
ООО «Специализированный застройщик Комфорт»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Комфорт» (ОГРН 1177031079994, адрес: 636037, Россия, Томская область, г. Северск ул. Калинина д. 153А, помещение 1030), (далее – ООО «СЗ Комфорт»), 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 за 2020 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, указанного в разделе "Основание для выражения мнения с оговоркой" нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «СЗ Комфорт» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В составе себестоимости помещений, переданных по договорам долевого участия и инвестиционным договорам, неправомерно учтены проценты по долговым обязательствам в сумме 3 933 тыс. руб., в результате чего искажены следующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- занижен показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса на сумму 3 933 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на сумму 3 933 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах на сумму 3 933 тыс. руб.
- занижен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток)» отчета о финансовых результатах на сумму 3 933 тыс. руб.

В результате не отражения в бухгалтерском учете доходов от оказания услуг застройщика по организации строительства, искажены следующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- занижен показатель строки 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса на сумму 2 010 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на сумму 2 010 тыс. руб.;
- занижен показатель строки 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах на сумму 2 010 тыс. руб.;

- занижен показатель строки 2400 «Чистая прибыль (убыток) отчета о финансовых результатах на сумму 2 010 тыс. руб.

В нарушение требований Устава ООО «СЗ Комфорт» не произвела отчисления в резервный фонд, в результате чего искажены следующие показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- занижен показатель строки 1360 «Резервный капитал» бухгалтерского баланса на сумму 4 112 тыс. руб.;
- завышен показатель строки 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса на сумму 4 112 тыс. руб.

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 являемся независимыми по отношению к ООО «СЗ Комфорт» 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 нами мнения с оговоркой.

Ответственность руководства и лица, ответственного за корпоративное управление ООО «СЗ Комфорт», за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления 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 ООО «СЗ Комфорт» 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 ООО «СЗ Комфорт», прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СЗ Комфорт».

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 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 (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 ООО «СЗ Комфорт»;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО «СЗ Комфорт»;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «СЗ Комфорт» 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 ООО «СЗ Комфорт» 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 ООО «СЗ Комфорт» 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 лицом, отвечающим за корпоративное управление ООО «СЗ Комфорт», доводя до его 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 «Томаудит»



А.М. Исаков

Аудиторская организация:

ООО «Томаудит»

ОГРН 1057002540440

634050, Российская Федерация, г. Томск, пер. Пионерский, 8 -14.

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606064445 от 30.11.2016 г.

26 мая 2021 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация ООО "Специализированный застройщик Комфорт"	по ОКПО	19235071		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7024042997		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 636037, Томская обл, Северск г, Калинина ул, д. № 153А, пом. 1030				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Томаудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7017124310
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1057002540440

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	34 885	36 441	37 997
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	106 066	108 102	58 493
	Итого по разделу I	1100	140 951	144 543	96 490
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	112 624	136 722	5 000
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	26 877	967	469
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 856	346	126
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	169 357	138 035	5 595
	БАЛАНС	1600	310 308	282 578	102 085

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	43 915	43 915	43 915
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	35 728	(5 393)	(2 778)
	Итого по разделу III	1300	79 643	38 522	41 137
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	99 960	54 261	20 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	90 951	102 892	28 498
	Итого по разделу IV	1400	190 911	157 153	48 498
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	39 754	86 903	12 450
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	39 754	86 903	12 450
	БАЛАНС	1700	310 308	282 578	102 085

Руководитель

(подпись)

**Зверев Кирилл
Владимирович**
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.

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

Организация **ООО "Специализированный застройщик Комфорт"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2020
19235071		
7024042997		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	101 250	8 403
	Себестоимость продаж	2120	(45 577)	(5 000)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 673	3 403
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 836)	(6 169)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	47 837	(2 766)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	85	9
	Прочие расходы	2350	(1 861)	(528)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	46 061	(3 285)
	Налог на прибыль	2410	(4 940)	(198)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	41 121	(3 483)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	41 121	(3 483)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

**Зверев Кирилл
Владимирович**
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2020
19235071	
7024042997	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ООО "Специализированный застройщик Комфорт"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью /

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	43 915	-	-	-	(2 778)	41 137
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	X	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	2 615	2 615
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	2 615
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
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	-	-

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
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. За 2020 г.	3200	43 915	-	-	-	(5 393)	38 522
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	41 121	41 121
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	41 121	41 121
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
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	-	-	-	-	-	-
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	43 915	-	-	-	35 728	79 643

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(2 778)	(3 482)	867	(5 393)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(2 778)	(3 482)	867	(5 393)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 778)	(3 482)	867	(5 393)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 778)	(3 482)	867	(5 393)
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	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	79 643	38 523	41 137



**Зверев Кирилл
Владимирович**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

3 февраля 2021 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик Комфорт"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Общества с ограниченной ответственностью

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
19235071		
7024042997		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	137 621	85 656
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	48 782	2 663
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	88 839	82 993
Платежи - всего	4120	(266 147)	(119 697)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(160 986)	(105 307)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 721)	(936)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(4 225)
налога на прибыль организаций	4124	-	(11)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(103 440)	(9 218)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(128 526)	(34 041)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	116 127	-
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	116 127	-
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	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	116 127	-

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Комфорт»

**Пояснение к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2020 год**

1. Общество и его деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Комфорт», сокращенное название ООО «СЗ Комфорт», ИНН 7024042997, (далее Общество) зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по ЗАТО Северск Томской области, свидетельство о регистрации выдано 18.08.2017 года, регистрационный № 1177031079994.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 4 человека (на 31 декабря предыдущего года - 3 человека). Численность указана с учетом работников, находящихся на больничном по беременности и родам, в отпуске по уходу за ребенком и сотрудника, работающего по срочному трудовому договору, замещение.

Общество зарегистрировано по адресу: 636037, Томская область, г. Северск, ул. Калинина, дом 153А, помещение 1030.

Сведения об аудиторе:

Наименование: ООО «Томаудит»

Место нахождения: 634050, г. Томск, пер. Пионерский, 8-14

Почтовый адрес: 634050, г. Томск, пер. Пионерский, 8-14

Адрес электронной почты: tomaudit@mail.ru

ООО «Томаудит» в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» включено 29.12.2009 г. за основным регистрационным номером 10601007006.

Сведения об исполнительном органе

Директор – Зверев Кирилл Владимирович.

Уставный капитал

Уставной капитал Общества составляет 43 915 000 (Сорок три миллиона девятьсот пятнадцать тысяч) рублей.

Виды деятельности

Общество в соответствии с Уставом осуществляет следующие виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, ОКВЭД 71.12.2; строительство жилых и нежилых зданий, ОКВЭД 41.20; покупка и продажа собственного недвижимого имущества, ОКВЭД 68.10; аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, ОКВЭД 68.20.

Источники поступления финансовых средств за 2020 г. по ООО «СЗ Комфорт»

№ п/п	Наименование источников финансовых поступлений	Сумма поступлений за 2020 год, тыс. руб.	Доля в структуре финансовых поступлений, %
1	2	3	4
	Финансовые поступления, всего в т.ч.:	373 748	100,00%

1.	Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	48 782	13,0
2.	Целевые поступления на строительство МКД по ул. Славского,24	116 127	31,1
3.	Получение кредитов и займов	120 000	32,1
4.	Прочие поступления	88 839	23,8

2. Существенные положения учетной политики

2.1 Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Российской Федерации, утвержденным Министерством финансов Российской Федерации № 34н от 29.07.1998, а также действующими положениями по бухгалтерскому учету и Учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества за отчетный период подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.2 Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности активы (обязательства) отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные.

2.3 Основные средства

Объект принимается к учету в качестве основного средства, если он предназначен для использования в уставной деятельности Общества, для управленческих нужд. При этом должны одновременно соблюдаться условия:

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть свыше 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

- стоимость объекта превышает 40 000 руб.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется как ожидаемый срок использования. По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется ежемесячно линейным способом. К норме амортизации специальные коэффициенты не применяются. Переоценка основных средств не производится.

Затраты на текущий и капитальный ремонт имущества включаются в расходы организации отчетного периода.

2.4 Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы учитываются на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости без использования счетов 15 «Заготовление ТМЦ» и 16 «Отклонение в стоимости ТМЦ».

При списании (выбытии) все группы материально-производственных запасов оцениваются по средней себестоимости.

2.5 Кредиты и займы полученные

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в момент, когда по условиям договора займа или кредита до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней.

Начисление процентов по полученным Обществом займам (кредитам) производится в соответствии с порядком, установленным в договоре займа или кредитном договоре.

Затраты, связанные с получением и использованием займов и кредитов, относятся к прочим расходам того отчетного периода в котором они произведены, за исключением той части которая подлежит включению в стоимость инвестиционных активов и в стоимость приобретенных материально-производственных запасов.

Дополнительные затраты по займам и кредитам (оплата юридических и консультационных услуг; налогов, сборов и других расходов, непосредственно связанных с получением заемных средств) включаются в состав прочих расходов (или активов) в том отчетном периоде, в котором они были произведены (без предварительного учета их в качестве дебиторской задолженности).

2.6 Порядок учета фондов и резервов

Общество формирует резервный фонд путем ежегодных отчислений в размере 10 (Десяти) % от доли чистой прибыли, полученной им в каждом финансовом году, до достижения им размера 200 (Двухсот)% уставного капитала.

Другие фонды не создаются.

2.7 Порядок учета доходов

В зависимости от характера, условий получения и направлений деятельности доходы Общества подразделяются на следующие виды:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доходы от обычных видов деятельности:

- выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг;
- доходы, получаемые от предоставления за плату во временное пользование активов.

Выручка от реализации продукции, товаров, работ, услуг для целей бухгалтерского учета отражается по моменту их отгрузки (выполнения) и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов. Учет выручки от реализации продукции, товаров, работ, услуг ведется на счете 90 счета «Продажи». Учет выручки ведется в разрезе субконто отдельно по каждому виду деятельности.

Денежные средства, полученные застройщиком от инвесторов и участников долевого строительства, отражаются как целевое финансирование на счете 86.02 «Прочее целевое

финансирование и поступления» с использованием счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Прочие доходы:

- доходы от реализации и прочего выбытия основных средств и иного имущества
- доходы от поступления штрафов и пеней
- другие доходы.

2.8 Учет расходов

Расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, приобретением и продажей товаров, а также расходы, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, относятся к расходам по обычным видам деятельности.

Затраты на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг отражаются в бухгалтерском учете и включаются в себестоимость продукции, работ, услуг в том отчетном периоде, в котором они были фактически понесены.

В себестоимость продукции, работ, услуг в полном объеме включаются все произведенные организацией фактические затраты, связанные с извлечением дохода и носящие производственный характер.

Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

Затраты, связанные с возведением объектов строительства для инвесторов и участников долевого строительства, считаются капитальными и учитываются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

2.9 Упрощенная система налогообложения

Общество применяет объект налогообложения в виде разницы между доходами и расходами организации.

Средства целевого финансирования, поступившие от дольщиков и инвесторов на строительство многоквартирного жилого дома, в доходах организации не учитываются.

Доход застройщика определяется как разница между полученным целевым финансированием и суммой связанных со строительством капитальных затрат. Доход застройщика отражается на момент передачи объекта строительства по передаточному акту после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, при поэтапном вводе объекта строительства в эксплуатацию после ввода соответствующего этапа. Расходы по каждой конкретной квартире (нежилому помещению) рассчитываются исходя из доли площади каждой конкретной квартиры (нежилого помещения) в общей площади жилых и нежилых помещений без учета площади общего имущества многоквартирного дома.

Доход застройщика по реализации жилых и нежилых помещений по договорам купли-продажи отражается на момент передачи объекта строительства по передаточному акту. Расходы по каждой конкретной квартире (нежилому помещению) рассчитываются исходя из доли площади каждой конкретной квартиры (нежилого помещения) в общей площади жилых и нежилых помещений без учета площади общего имущества многоквартирного дома.

3. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1 Внеоборотные активы

3.1.1 Основные средства (статья 1150 Баланса)

По состоянию на 1 января 2020 года Общество основные средства не переоценивало.

В состав группы основных средств «Здания и сооружения» входят объекты балансовой стоимостью на 31.12.2020 года 34 885 тыс. руб., в том числе:

Нежилые, балансовая стоимость на 31.12.2020 – 34 885 тыс. руб.

Изменение стоимости основных средств:

тыс. руб.

Наименование	Здания, сооружения и передаточные устройства	Транспортные средства	Машины и оборудование	Производственный и хоз. инвентарь	Другие виды основных средств	Итого
<i>Первоначальная стоимость, тыс. руб.</i>						
1 января 2020 года	36 441					36 441
<i>Поступления, в т.ч.</i>						
Приобретение новых объектов						
Строительство, модернизация и реконструкция действующих объектов						
Прочие поступления, включая взнос в Уставной капитал						
<i>Выбытия, в т.ч.</i>						
Реализация						
Списание, частичная ликвидация						
Прочие выбытия						
31 декабря 2019 года	36 441					36 441
<i>Амортизация, тыс. руб.</i>						
1 января 2020 года	2 464					2 464
Начисление амортизации	1 556					1 556

Перевод в активы, предназначенные для продажи						
Прочие выбытия						
31 декабря 2020 года	4 020					4 020
	Балансовая стоимость, тыс. руб.					
31 декабря 2020 года	34 885					34 885
	Авансы, выданные за основные средства, тыс. руб.					
31 декабря 2020	-	-	-	-		-

В 2020 году реализации объектов основных средств и прочего имущества не происходило.

По состоянию на 31.12.2020 года Общество имеет объект незавершенного строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными магазином и нежилыми помещениями по ул. Славского, 24 в г. Северске (3 этап)» общей стоимостью 106 066 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе данные капитальные затраты отражены в составе строки 1190 в статье «Прочие внеоборотные активы».

В отчетном 2019 году Общество капитализировало в стоимость незавершенного строительства проценты по целевым кредитным средствам.

3.2 Оборотные активы

3.2.1 Запасы (статья 1210 Баланса)

тыс. руб.

	На 31.12.2020 г.
Готовая продукция	112 624
Итого:	112 624

В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 70304000-008-20 от 08.12.2020 года осуществлен ввод в эксплуатацию:

1. Согласно акта № 2 приемки законченного строительством объекта от 02.11.2020 года (КС-11):

Стоимость объекта – 170 920 250 руб., в т.ч.:

44 квартиры общей площадью жилых помещений (за исключением балконов, лоджий) – 4243,09 кв.м. (4403,09 кв.м. по проекту), стоимостью 152 546 431,95 руб.

Нежилые помещения 1019-1022, 1027-1030, 1036-1045 общей площадью – 532,8 кв.м. (539,97 кв.м. по проекту), стоимостью 18 373 818,05 руб.

2. Стоимость коммуникаций (без учета наружной сети электроснабжения жилой части), подлежащая включению в стоимость жилых и нежилых помещений составляет:

- в стоимость второй очереди подъезд 2 - 519 743,37 руб.
- в стоимость второй очереди нежилых помещений – 79 884,30 руб.

3. Стоимость наружной сети электроснабжения жилой части, подлежащей включению в стоимость жилых помещений составляет :

- в стоимость второй очереди подъезд 2 - 168 370,12 руб.

Общая стоимость коммуникаций, подлежащая включению в стоимость жилых и нежилых помещений составляет:

- в стоимость второй очереди подъезда 2 - 688 113,49 руб.
- в стоимость второй очереди нежилых помещений - 79 884,30 руб.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2020 года по статье «Готовая продукция» отражена введенная в эксплуатацию стоимость 2 этапа строительства с учетом стоимости коммуникаций, приходящихся на 2 этап строительства в размере 171 686 478,74 руб.

Материально-производственные запасы, переданные в залог, в Обществе отсутствуют.

3.2.2 Краткосрочная дебиторская задолженность (статья 1230 Баланса)

тыс. руб.

Показатели	Сумма задолженности
Общая сумма краткосрочной дебиторской задолженности	На 01.01.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	914
Авансы, выданные поставщикам	53
Прочая	
Итого на 01.01.2020	967
Общая сумма краткосрочной дебиторской задолженности	На 31.12.2020
Расчеты с покупателями и заказчиками	222
Авансы, выданные поставщикам	991
Прочая	25 664
Итого на 31.12.2020	26 877

3.2.3 Финансовые вложения (статья 1240 Баланса)

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2020г. отражены денежные средства находящиеся на депозитном счете согласно депозитного договора № 11-185 от 11.12.2020г. в сумме 6 000 тыс.руб.

3.2.4 Денежные средства (статья 1250 Баланса)

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2020 года отражены денежные средства в размере 23 856 тыс. руб., в том числе:

- на расчетных счетах в банках - 23835 тыс. руб.;
- в кассе – 21 тыс. руб.

3.3 Капитал и резервы

3.3.1 Уставный капитал (статья 1310 Баланса):

тыс. руб.

Показатель	На 01.01.2020	На 31.12.2020
Уставный капитал	43915	43 915

3.4 Долгосрочные обязательства

3.4.1 Заемные средства (статья 1410 Баланса):

тыс. руб.

Долгосрчные кредиты	01.01.2020	31.12.2020	Ставка %	Валюта договора	Дата погашения	Наличие и вид обеспечения
Кредитное соглашение № НЛ/402018-000687 от 25.07.2018 Банк ВТБ (ПАО)	18 261	-	10	руб.	24.07.2020	Ипотека
Договор № 12/1-10 об открытии кредитной линии от 18.02.2019 ПАО «Томскпромстройбанк»	36 000	-	10,3	руб.	03.11.2020	Ипотека
Договор № 629-20/1-009 об открытии кредитной линии от 13.02.2020 ПАО «Томскпромстройбанк»	-	99 960	8,5	руб.	25.01.2023	Ипотека
Всего долгосрочная задолженность (строка 1410)	54261	99 960				

3.4.2 Прочие обязательства (статья 1450 Баланса)

Целевые средства на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными магазином и нежилыми помещениями по ул. Славского, 24 в г. Северске» по состоянию на 31.12.2020 года составляют 90 951 тыс. руб.

3.5 Краткосрочные обязательства

3.4.1 Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса):

тыс. руб.

	На 01.01.2020	На 31.12.2020
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	86 476	34 411
Авансы полученные	130	225
Расчеты по налогам и сборам	209	4 984
Расчеты по страховым взносам	27	44
Расчеты с персоналом по оплате труда	37	83
Прочая	24	22
Итого:	86 903	39 769

4. Пояснения к существенным статьям отчета о прибылях и убытках

4.1 Доходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ:

тыс. руб.

Выручка по видам деятельности	2020 год	2019 год
Аренда и управление собственным недвижимым имуществом	101 250	8 403

Итого:	101 250	8 403
---------------	----------------	--------------

4.2 Расходы по обычным видам деятельности

Расходы на продажу продукции, товаров, оказание услуг, выполнение работ (в том числе себестоимость и управленческие расходы):

Виды расходов	2020 год	2019 год
Расходы на оплату труда	1 721	1 050
Отчисления на социальное страхование	416	321
Амортизация основных средств	1 557	1 556
Материальные затраты	127	364
Прочие расходы по обычным видам деятельности	4 015	2 878
Итого:	7 836	6 169

4.3 Прочие доходы и расходы

Прочие доходы:

тыс. руб.

Вид дохода	2020 год	2019 год
% банка за депозит	85	9
Итого:	85	9

Прочие расходы:

тыс. руб.

	2020 год	2019 год
Расходы на оплату услуг кредитных организаций	137	116
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, возмещение причиненных убытков	2	5
Взносы застройщика в компенсационный фонд	854	350
Страхование имущества		6
Госпошлина	505	51
Другие расходы	363	
Итого:	1 861	528

4.4 Расходы по налогу на прибыль

Общество начислило в отчетном году налог по УСН в размере 4 955 тыс.руб.

4.5 Операции со связанными сторонами

К связанным сторонам в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» можно отнести следующих лиц:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным

1.	Зверев Владимир Николаевич	Учредитель – 50% в Уставном капитале Общества
2.	Зверева Лариса Петровна	Учредитель – 50% в Уставном капитале Общества

В отчетном периоде и периоде, предшествующем отчетному, между связанными сторонами совершались следующие хозяйственные операции:

Приобретение товаров и услуг

Связанная сторона	тыс. руб.	
	Год, закончившийся 31 декабря	
	2020	2019
ИП Зверев Владимир Николаевич	5 889	41 923
ИП Зверева Лариса Петровна	27 552	

Остатки по счетам взаиморасчетов

Виды задолженности	тыс. руб.	
	На 31 декабря	
	2020	2019
ИП Зверев В.Н. договор поставку материалов	-	19 182
ИП Зверев В.Н. договор услуг спецтехники	355	1 487
ИП Зверев В.Н. договор аренды	6	-
ИП Зверева Л.П. договор на поставку материалов	1 575	

Перечень хозяйственных операций между связанными сторонами в 2020 году

№ п/п	Наименование связанной стороны	Реквизиты договора	Сумма, тыс. руб.	Примечания
1	2	3	4	5
	ИП Зверев В.Н.	Договор на оказании услуг и поставку материалов №15/09/2017 от 15.09.2017	19 182	задолженность погашена
		Договор оказания услуг спецтехники от 01.01.2018	6 108	задолженность 355
		Договор аренды б/н от 01.01.2018 г.	90	задолженность 6
	ИП Зверев Л.П.	Договор на поставку материалов №01/01/2020 от 01.01.2020	25 977	задолженность 1 575

5. Условные обязательства

Условных обязательств, в том числе возникающих из решений судов, в 2020 году не возникло.

Других потенциальных судебных процессов, к участию в рассмотрении которых может быть привлечено ООО «Специализированный застройщик Комфорт», нет.

6. События после отчетной даты

Приложения:

1. Таблицы 2 «Основные средства»;
2. Таблицы 4 «Запасы»;
3. Таблицы 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность»;
4. Таблицы 6 «Затраты на производство (расходы на продажу)».

Директор



Зверев К.В.

Главный бухгалтер



Чернышова В.В.

03.02.2021

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.	108 102	169 651	(171 686)	-	106 066
	5250	за 2019г.	58 493	186 331	(136 722)	-	108 102
в том числе: МҚД, ул. Славского, 24	5241	за 2020г.	108 102	169 631	171 686	-	106 046
	5251	за 2019г.	58 493	186 331	136 722	-	108 102
МҚД, ул.Ленина 116	5242	за 2020г.	-	20	-	-	20
	5252	за 2019г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Зверев Кирилл
Владимирович
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель _____
(подпись)

Зверев Кирилл
Владимирович
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
(подпись)

Зверев Кирилл
Владимирович
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2020г.	за 2019г.
Материальные затраты	5610	128	364
Расходы на оплату труда	5620	2 030	1 050
Отчисления на социальные нужды	5630	433	321
Амортизация	5640	1 556	1 556
Прочие затраты	5650	3 689	2 877
Итого по элементам	5660	7 836	6 168
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(131 722)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	24 098	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	31 934	(125 554)

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



Руководитель _____
(подпись)

Зверев Кирилл
Владимирович
(расшифровка подписи)

3 февраля 2021 г.