

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«КАТУАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2020 г.**

1. Общие сведения об организации и собственниках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Катуар Девелопмент»

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Катуар
Девелопмент»

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Форма собственности: Частная иностранная собственность

Сведения об образовании юридического лица: ООО «Специализированный
застройщик «Катуар Девелопмент» зарегистрировано в качестве юридического
лица ИФНС г. Мытищи Московской области 03.09.2012 г., ОГРН 1125029007916,
свидетельство о постановке на учет 50 № 011519920.

ИНН 5029165879 КПП 502901001

Юридический адрес: 141052, Московская область, Мытищи г., д. Сухарево, ул.
Егорова, д.6, пом.48

Почтовый адрес: 141052, Московская область, Мытищи г., д. Сухарево, ул.
Егорова, д.6, пом.48

Размер уставного капитала общества: 66 500 000,00 рублей 00 копеек.

Участники Общества: Filnixon investments limited, Кипр, 64, Омиру, ИМПЕРИУМ
ТАУЭР, 3096, Лимассол, 100%.

Уставный капитал оплачен полностью.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Катуар
Девелопмент» Ваулин Григорий Викторович до 01.07.2020 г., в настоящее время с
02.07.2020 г.- Лесогоров Николай Владиленович.

2. Виды деятельности.

Основным видом экономической деятельности является «подготовка к продаже,
покупка и продажа собственного недвижимого имущества».

3. Бухгалтерская отчетность по итогам 2020 г.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п. 6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Министерства финансов РФ №43н от 06 июля 1999 года, а также в соответствии с требованиями приказа Минфина России от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (с учетом требований Федерального закона от 6 декабря 2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» об их наименовании).

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Оценка имущества и обязательств осуществляется в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2020 г. состоит:

- бухгалтерский баланс,
- отчет о финансовых результатах,
- отчет об изменениях капитала,
- отчет о движении денежных средств,
- пояснения к бухгалтерской отчетности

4. Основные средства (статья 1150 баланса)

В составе основных средств отражены объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые для управленческих нужд Общества, способные приносить экономические выгоды.

Основное средство, Инвентарный номер	Остаточная стоимость на 31.12.19	Остаточная стоимость на 31.12.20
	Мачтовое устройство "Простор" П-14 (21 метр), 00-000076	8 299,20
Система видеонаблюдения Офис продаж, 00-000165	15 697,93	
Система видеонаблюдения строительная площадка (бытовой городок), 00-000166	7 590,02	
Система видеонаблюдения Штаб строительства, 00-000167	38 854,06	
Система контроля доступа (СКУД) (обособленное подразделение), 00-000168	8 725,43	
Модульное здание (Штаб строительства), 00-000071	224 202,14	116 584,94
Дизель генераторная установка в шумозащитном кожухе MingPowers M-C206/CAN, 00-000072	506 913,38	337 942,22

Резервная линия электроснабжение 0,4 кВ (КТПн-400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2), 00-000174	113 814,48	82 052,40
Система видеонаблюдения (обособленное подразделение), 00-000164	22 385,93	
Система видеонаблюдения, КД-000180	101 333,19	78 814,71
Водозаборная скважина, КД-000181	168 851,52	155 160,84
Щит ВРУ в комплекте, КД-000182	64 189,08	58 984,56
Земельный участок №50:12:0020201:65, 00-000079	6 824 784,01	6 824 784,01
Земельный участок №50:12:0020201:66, 00-000080	9 268 049,57	9 268 049,57
Земельный участок №50:12:0020201:68, 00-000082	5 996 136,44	5 996 136,44
Земельный участок №50:12:0020201:69, 00-000083	6 362 448,46	6 362 448,46
Земельный участок №50:12:0020201:70, 00-000084	7 276 450,27	7 276 450,27
Земельный участок №50:12:0020201:71, 00-000085	11 821 564,38	11 821 564,38
Земельный участок №50:12:0020201:72, 00-000086	4 626 911,93	4 626 911,93
Земельный участок №50:12:0020201:73, 00-000087	3 936 965,03	3 936 965,03
Земельный участок №50:12:0020201:74, 00-000088	6 753 655,46	6 753 655,46
Земельный участок №50:12:0020201:75, 00-000089	4 427 752,00	4 427 752,00
Земельный участок №50:12:0020201:76, 00-000090	10 150 043,54	10 150 043,54
Земельный участок №50:12:0020201:77, 00-000091	6 351 779,17	6 351 779,17
Земельный участок №50:12:0020201:78, 00-000092	3 865 836,48	3 865 836,48
Земельный участок №50:12:0020201:79, 00-000093	17 714 564,43	17 714 564,43
Земельный участок №50:12:0020201:80, 00-000094	9 047 551,08	9 047 551,08
Земельный участок №50:12:0020201:81, 00-000095	6 390 899,87	6 390 899,87
Земельный участок №50:12:0020201:82, 00-000096	6 572 277,67	6 572 277,67
Земельный участок №50:12:0020201:83, 00-000097	6 582 946,95	6 582 946,95
Земельный участок №50:12:0020201:84, 00-000098	9 175 582,46	9 175 582,46
Земельный участок №50:12:0020201:85, 00-000099	8 635 005,51	8 635 005,51
Земельный участок №50:12:0020201:86, 00-000100	6 597 172,66	6 597 172,66
Земельный участок №50:12:0020201:87, 00-000101	5 139 037,46	5 139 037,46
Земельный участок №50:12:0020201:88, 00-000102	9 122 236,05	9 122 236,05

Земельный участок №50:12:0020201:89, 00-000103	6 604 285,51	6 604 285,51
Земельный участок №50:12:0020201:90, 00-000104	7 059 508,21	7 059 508,21
Земельный участок №50:12:0020201:91, 00-000105	6 362 448,46	6 362 448,46
Земельный участок №50:12:0020201:92, 00-000106	5 999 692,87	5 999 692,87
Земельный участок №50:12:0020201:93, 00-000107	6 874 573,99	6 874 573,99
Земельный участок №50:12:0020201:94, 00-000108	9 531 225,19	9 531 225,19
Земельный участок №50:12:0020201:95, 00-000109	8 944 414,68	8 944 414,68
Земельный участок №50:12:0020201:96, 00-000110	10 651 499,79	10 651 499,79
Земельный участок №50:12:0020201:108, 00-000122	15 933 261,07	15 933 261,07
Земельный участок №50:12:0020201:109, 00-000123	35 622 867,88	35 622 867,88
Земельный участок №50:12:0020201:110, 00-000124	11 915 900,37	11 915 900,37
Земельный участок №50:12:0020201:111, 00-000125	29 458 375,42	29 458 375,42
Земельный участок №50:12:0020201:112, 00-000126	15 449 815,97	15 449 815,97
Земельный участок №50:12:0020201:113, 00-000127	9 455 550,66	9 455 550,66
Земельный участок №50:12:0020201:114, 00-000128	567 423,83	567 423,83
Земельный участок №50:12:0020201:116, 00-000130	170 227,15	170 227,15
Земельный участок №50:12:0020201:117, 00-000131	233 778,62	233 778,62
Земельный участок №50:12:0020201:118, 00-000132	245 127,09	245 127,09
Земельный участок №50:12:0020201:121, 00-000135	32 976 403,15	32 976 403,15
Земельный участок №50:12:0020201:122, 00-000136	104 991 565,61	104 991 565,61
Земельный участок №50:12:0020201:124, 00-000138	53 523 954,78	53 523 954,78
Земельный участок №50:12:0020201:125, 00-000139	10 953 549,56	10 953 549,56
Земельный участок №50:12:0020201:126, 00-000140	9 750 611,05	9 750 611,05
Земельный участок №50:12:0020201:127, 00-000141	15 504 288,66	15 504 288,66
Земельный участок №50:12:0020201:128, 00-000142	28 489 215,52	28 489 215,52
Земельный участок №50:12:0020201:129, 00-000143	11 114 697,93	11 114 697,93
Офис продаж (модульное здание), 00-000162	1 237 392,12	725 367,84
Электроснабжение 0,4 кВ (КТПн- 400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2), 00-000163	329 243,94	193 005,06

Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (1 компл), КД-000184	17 627,12	
Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (2 компл), КД-000185	17 627,12	
Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (3 компл), КД-000186	17 627,12	
Ноутбук ASUS Pro P2540FA-DM0209, 15.6", Intel Core i5 10210U 1.6ГГц, 8ГБ, 512ГБ SSD, Intel UHD Graph, КД-000205		43 868,24
Котел Navien Delux Plus -13K COAXIAL, КД-000206		50 000,00
Итого	623 924 287,68	622 865 694,71

Приобретение объектов основных средств 1 106 тыс. рублей.

5. Отложенные налоговые активы (статья 1180 баланса)

Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования того, что вычитаемая временная разница будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на 31.12.2020 г. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы» и на конец 2020 г. составляют 189 148 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива была сформирована в связи с получением налогового убытка по итогам 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019 годов.

6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (статья 1220 баланса)

По этой статье баланса Общество отражает суммы НДС, указанные поставщиками в счетах-фактурах и товаросопроводительных документах по полученным ТМЦ (работам, услугам, капитальным вложениям), используемым в деятельности, облагаемой НДС, или предназначенных для продажи. Сумма 28 612 тыс. рублей отражает сумму налога на добавленную стоимость, которая будет возмещена из бюджета в следующих отчетных периодах.

7. Дебиторская задолженность (строка 1230 баланса)

В отчетности активы отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы представлены в отчетности как долгосрочные. В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена с НДС. Дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе за вычетом резерва по сомнительным долгам. На 01.01.2020 г. и на 31.12.2020 г. резерв составил 3 037 тыс. руб.

8. Прочие оборотные активы (статья 1260 баланса)

В отчетности в составе оборотных активов отражены суммы расходов будущих периодов:

Лицензии на программное обеспечение- 260 тыс. руб.

9. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (статья 1370 баланса)

Непокрытый убыток на 31.12.2020 г. составил 818 224 тыс. рублей.

Обществом в предыдущие отчетные периоды сформирован добавочный капитал в размере 596 500 тыс. руб. за счет конвертации обязательств Общества перед участником по долгосрочному займу во взнос имуществом в добавочный капитал, также в 2019 г. был получен взнос в имущество от участника в размере 19 000 тыс. руб.

10. Займы и кредиты (строка 1410 баланса)

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Движение займов, кредитов и процентов по ним (в рублях):

Контрагенты	На 01.01.2020 г.	Обороты	Обороты	На 31.12.2020 г.
Договоры				
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	1 943 727 990,99	767 721 593,74	832 119 114,78	2 008 125 512,03
67.03, Долгосрочные займы	1 560 190 958,96	576 584 420,22	576 584 420,22	1 560 190 958,96
Aselan Ventures Ltd/Аселан Венчурс Лимитед			576 584 420,22	576 584 420,22
Договор займа от 12.11.2012 от 12.11.12 г.			26 197 952,00	26 197 952,00
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015			207 147 468,22	207 147 468,22
Договор новации от 31.03.2018			343 239 000,00	343 239 000,00
Bonest Investments Ltd/Бонест Инвестментс Лимитед	343 239 000,00	343 239 000,00		
Договор новации от 31.03.2018	343 239 000,00	343 239 000,00		
Filnexon investments limited	233 345 420,22	233 345 420,22		
Договор займа от 12.11.12 г. (11%)	26 197 952,00	26 197 952,00		
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015	207 147 468,22	207 147 468,22		
ЭР-СИ-ПИ ООО	983 606 538,74			983 606 538,74
Договор займа РКП/КД-1 от 01.04.2015	983 606 538,74			983 606 538,74
67.04, Проценты по долгосрочным займам	383 537 032,03	191 137 173,52	255 534 694,56	447 934 553,07

Aselan Ventures Ltd/Аселан Венчурс Лимитед			191 137 173,52	191 137 173,52
Договор займа от 12.11.2012 от 12.11.12 г.			17 388 919,23	17 388 919,23
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015			135 540 928,35	135 540 928,35
Договор новации от 31.03.2018			38 207 325,94	38 207 325,94
Bonest Investments Ltd/Бонест Инвестментс Лимитед	34 305 092,39	38 207 325,94	3 902 233,55	
Договор новации от 31.03.2018	34 305 092,39	38 207 325,94	3 902 233,55	
Filnexon investments limited	148 500 132,80	152 929 847,58	4 429 714,78	
Договор займа от 12.11.12 г. (11%)	16 814 139,03	17 388 919,23	574 780,20	
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015	131 685 993,77	135 540 928,35	3 854 934,58	
ЭР-СИ-ПИ ООО	200 731 806,84		56 065 572,71	256 797 379,55
Договор займа РКП/КД-1 от 01.04.2015	200 731 806,84		56 065 572,71	256 797 379,55
Итого	1 943 727 990,99	767 721 593,74	832 119 114,78	2 008 125 512,03

11. Кредиторская задолженность (строка 1520 баланса)

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

Обязательства по полученным авансам включают в себя сумму НДС.

12. Отчет о финансовых результатах

В связи с получением разрешения на ввод в эксплуатацию домов 2-ой очереди строительства организацией были переданы частично квартиры покупателям по актам приема-передачи и сформирован доход в размере 922 536 тыс. руб. (экономия от строительства), также компания получала доход в виде выручки от реализации коммунальных услуг, продажи материалов, он составил 7 070 тыс. рублей.

Себестоимость продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах) составила 834 510 тыс. рублей (услуги застройщика)

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» в общем порядке.

По итогам налогового периода Обществом получен убыток в размере 44 009 тыс. руб.

13. Чистые активы

Сумма чистых активов Общества на 31.12.20 г. составила (155 224) тыс. рублей, отрицательная величина.

14. Информация о связанных сторонах.

Ваулин Григорий Викторович- генеральный директор до 01.07.2020 г.,
Лесогоров Николай Владиленович- генеральный директор с 02.07.2020 г.
Фролов Александр Александрович 8,62 %
Фролов Александр Владимирович 23,27 %
Абрамов Александр Григорьевич 63,87 %
Filnixon investments limited

15. Информация о непрерывности деятельности.

В связи с вышеприведенными результатами деятельности (убыток и отрицательные чистые активы на 31.12.2020 г.) признаем наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Однако в будущем Общество планирует улучшение критических показателей деятельности, получение положительного результата от деятельности, покрытие убытков, а также своевременное погашение задолженностей.

Общество в 2021 году продолжит передачу по актам приема-передачи жилых домов 2-ой очереди строительства по адресу: Московская область, Мытищинский район, вблизи деревни Сухарево, с.п. Федоскинское, участок 12, соответственно, будет сформирован финансовый результат по реализации квартир малоэтажной жилой застройки.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

Государственной помощи организации не оказывалось.

Генеральный директор

Лесогоров Н.В.

30.03.2021 г.