

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАТУАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2021 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: Filnexon investments limited, Кипр, 64, Омиру, ИМПЕРИУМ ТАУЭР, 3096, Лимассол, 100%.

Уставный капитал оплачен полностью.

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Катуар Девелопмент» - Лесогоров Николай Владиленович.

2. Виды деятельности.

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

3. Бухгалтерская отчетность за 2021 год.

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 2021 г. состоит:

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

Настоящая бухгалтерская отчетность является корректирующей ранее поданную. Корректировки раскрыты в Разделах 6 и 18 настоящих Пояснений. Также в отчете о движении денежных средств поступление денежных средств в результате погашения банковских векселей в размере 50 000 тыс. руб. было реклассифицировано из финансовой в инвестиционную деятельность за 2020 год.

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. В соответствии с применяемой учетной политикой, по основным средствам начисляется амортизация равномерно в течение срока полезного использования. Состав основных средств, их первоначальная стоимость и начисленная амортизация приведены в таблице ниже (руб.)

Наименование основного средства	На 01.01.2021		Изменение за 2021 год		На 31.12.2021	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	поступление	начислено амортизации	первоначальная стоимость	амортизация
Водозаборная скважина	205 360,00	50 199,16		13 690,68	205 360,00	63 889,84
Дизель генераторная установка в шумозащитном кожухе MingPowers M-C206/CAN	1 186 541,77	848 599,55		170 430,08	1 186 541,77	1 019 029,63
Земельный участок №50:12:0020201:108	15 933 261,07		выбыл	выбыл	-	
Земельный участок №50:12:0020201:109	35 622 867,88				35 622 867	
Земельный участок №50:12:0020201:110	11 915 900,37				11 915 900	
Земельный участок №50:12:0020201:111	29 458 375,42				29 458 375	
Земельный участок №50:12:0020201:112	15 449 815,97				15 449 815	
Земельный участок №50:12:0020201:113	9 455 550,66				9 455 550,6	
Земельный участок №50:12:0020201:114	567 423,83				567 423,83	
Земельный участок №50:12:0020201:116	170 227,15				170 227,15	
Земельный участок №50:12:0020201:117	233 778,62				233 778,62	
Земельный участок №50:12:0020201:118	245 127,09				245 127,09	
Земельный участок №50:12:0020201:121	32 976 403,15				32 976 403,1	

Наименование основного средства	На 01.01.2021		Изменение за 2021 год		На 31.12.2021	
	Первоначаль ная стоимость	Амортизаци я	поступлени е	начислено амортизаци и	первоначальна я стоимость	амортизаци я
Земельный участок №50:12:0020201:122	104 991 565,6				104 991 565	
Земельный участок №50:12:0020201:124	53 523 954,78				53 523 954,7	
Земельный участок №50:12:0020201:125	10 953 549,56				10 953 549,5	
Земельный участок №50:12:0020201:126	9 750 611,05				9 750 611,05	
Земельный участок №50:12:0020201:127	15 504 288,66				15 504 288,6	
Земельный участок №50:12:0020201:128	28 489 215,52				28 489 215,5	
Земельный участок №50:12:0020201:129	11 114 697,93				11 114 697,9	
Земельный участок №50:12:0020201:65	6 824 784,01				6 824 784,01	
Земельный участок №50:12:0020201:66	9 268 049,57				9 268 049,57	
Земельный участок №50:12:0020201:68	5 996 136,44				5 996 136,44	
Земельный участок №50:12:0020201:69	6 362 448,46				6 362 448,46	
Земельный участок №50:12:0020201:70	7 276 450,27				7 276 450,27	
Земельный участок №50:12:0020201:71	11 821 564,38				11 821 564,3	
Земельный участок №50:12:0020201:72	4 626 911,93				4 626 911,93	
Земельный участок №50:12:0020201:73	3 936 965,03				3 936 965,03	
Земельный участок №50:12:0020201:74	6 753 655,46				6 753 655,46	
Земельный участок №50:12:0020201:75	4 427 752,00				4 427 752,00	
Земельный участок №50:12:0020201:76	10 150 043,54				10 150 043,5	
Земельный участок №50:12:0020201:77	6 351 779,17				6 351 779,17	
Земельный участок №50:12:0020201:78	3 865 836,48				3 865 836,48	
Земельный участок №50:12:0020201:79	17 714 564,43				17 714 564,4	
Земельный участок №50:12:0020201:80	9 047 551,08				9 047 551,08	
Земельный участок №50:12:0020201:81	6 390 899,87				6 390 899,87	
Земельный участок №50:12:0020201:82	6 572 277,67				6 572 277,67	
Земельный участок №50:12:0020201:83	6 582 946,95				6 582 946,95	
Земельный участок №50:12:0020201:84	9 175 582,46				9 175 582,46	

Наименование основного средства	На 01.01.2021		Изменение за 2021 год		На 31.12.2021	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	поступление	начислено амортизации	первоначальная стоимость	амортизация
Земельный участок №50:12:0020201:85	8 635 005,51				8 635 005,51	
Земельный участок №50:12:0020201:86	6 597 172,66				6 597 172,66	
Земельный участок №50:12:0020201:87	5 139 037,46				5 139 037,46	
Земельный участок №50:12:0020201:88	9 122 236,05				9 122 236,05	
Земельный участок №50:12:0020201:89	6 604 285,51				6 604 285,51	
Земельный участок №50:12:0020201:90	7 059 508,21				7 059 508,21	
Земельный участок №50:12:0020201:91	6 362 448,46				6 362 448,46	
Земельный участок №50:12:0020201:92	5 999 692,87				5 999 692,87	
Земельный участок №50:12:0020201:93	6 874 573,99				6 874 573,99	
Земельный участок №50:12:0020201:94	9 531 225,19				9 531 225,19	
Земельный участок №50:12:0020201:95	8 944 414,68				8 944 414,68	
Земельный участок №50:12:0020201:96	10 651 499,79				10 651 499,7	
ИБП UPS 5000VA Smart-UPS RT RM (SURTD5000RMXLI) Rack Mount 3U USB	45 066,22	45 066,22			45 066,22	45 066,22
Компьютер LENOVO V55t-15ARE, AMD Ryzen 5 4600G, DDR4 8ГБ 512 ГБ			41 158,33	9 877,98	41 158,33	9 877,98
Котел Navien Delux Plus -13K COAXIAL, КД-000206	50000			4 958,64	50000	4 958,64
Мачтовое устройство "Простор" П-14 (21 метр)	168 745,76	168 745,76			168 745,76	168 745,76
Межсетевой экран ASA 5512-X with SW 6GE Data 1GE Mgmt AC DES	35 308,75	35 308,75			35 308,75	35 308,75
Многофункциональ ное устройство Kyocera FS- C8520MFP	45 942,97	45 942,97			45 942,97	45 942,97
Модульное здание (Штаб строительства)	762 288,14	645 703,20		107 617,20	762 288,14	753 320,40
Ноутбук ASUS Pro P2540FA-DM0209, 15.6", Intel Core i5 10210U 1.6ГГц, 8ГБ, 512ГБ SSD, Intel UHD Graph	46 375,00	2 506,76		15 040,56	46 375,00	17 547,32
Ноутбук HP 14- bp011ur black 14"	41 525,42	41 525,42			41 525,42	41 525,42

Наименование основного средства	На 01.01.2021		Изменение за 2021 год		На 31.12.2021	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	поступление	начислено амортизации	первоначальная стоимость	амортизация
Офис продаж (модульное здание)	3 626 838,76	2 901 470,92		512 024,28	3 626 838,7	3 413 495,20
Принтер-МФУ Xerox WorkCenter 5300 DADF/ОСТ/2 лотка/тумба	44 834,90	44 834,90			44 834,90	44 834,90
Резервная линия электропитание 0,4 кВ (КТПН- 400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2)	224 981,76	142 929,36		31 762,08	224 981,76	174 691,44
Сервер HP Proliant DL165R07 6234 Plugga	20 987,62	20 987,62			20 987,62	20 987,62
Система видеонаблюдения	159 505,93	80 691,22		22 518,48	159 505,93	103 209,70
Система видеонаблюдения (обособленное подразделение)	166 135,12	166 135,12			166 135,12	166 135,12
Система видеонаблюдения Офис продаж	105 116,22	105 116,22			105 116,22	105 116,22
Система видеонаблюдения строительная площадка (бытовой городок)	50 822,37	50 822,37			50 822,37	50 822,37
Система видеонаблюдения Штаб строительства	260 172,65	260 172,65			260 172,65	260 172,65
Система контроля доступа (СКУД) (обособленное подразделение)	64 753,48	64 753,48			64 753,48	64 753,48
Система хранения IBM Storwize V3700 SFF Dual Control Enclosure	70 234,81	70 234,81			70 234,81	70 234,81
Тахеометр электронный Sokkia SET550RX 5"(2мм; 5000 м, 400 м б/о,пам.10000т.)	44 762,51	44 762,51			44 762,51	44 762,51
Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (1 компл)	55 084,75	55 084,75			55 084,75	55 084,75
Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (2 компл)	55 084,75	55 084,75			55 084,75	55 084,75
Флагшток алюминий 9м, с флагом из искусственного шелка 400*150 (3 компл)	55 084,75	55 084,75			55 084,75	55 084,75

Наименование основного средства	На 01.01.2021		Изменение за 2021 год		На 31.12.2021	
	Первоначальная стоимость	Амортизация	поступление	начислено амортизации	первоначальная стоимость	амортизация
Шкаф серверный напольный 19, 47U Hyperline TSC-4782- GR-RAL9004 2067x800x1200, стеклянный	33 898,31	33 898,31			33 898,31	33 898,31
Щит ВРУ в комплекте	78 067,80	19 083,24		5 204,52	78 067,80	24 287,76
Электроснабжение 0,4 кВ (КТПН- 400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2)	965 025,38	772 020,32		136 238,88	965 025,38	908 259,20
Итого	629 692 459	6 826 765	41 158	16 962 624	613 800 357	7 856 128

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 31.12.2021 г. (20%). В таблице ниже приведены виды отложенных налоговых активов организации и их изменение в 2021 году (руб.)

Наименование вида отложенных налоговых активов	На 01.01.2021	Увеличение в 2021 году	Уменьшение в 2021 году	На 31.12.2021
Оценочные обязательства и резервы	184 439,80	225 210,99	-	409 650,79
ОНА в связи с убытками прошлых лет	188 676 963,09	42 630 212,11	20 488 140,78	210 819 034,42
Прочие	286 816,21	-	-	286 816,21
Всего	189 148 219,10	42 855 423,10	20 488 140,78	211 515 501,42

6. Запасы (статья 1210 баланса)

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 для целей бухгалтерского учета запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев, в частности (пп. ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. Организация в 2021 году применила перспективный метод перехода на ФСБУ 5/2019 и учитываемые ранее в составе внеоборотных активов (ст. 1191 баланса) создаваемые для продажи объекты недвижимости, были переведены в состав запасов и отражены по ст. 1213 на 31.12.2021.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 5/2019 в фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива (пп. д).

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 запасы коммерческой организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Учитывая специфику деятельности застройщика, раскрытие в отчетности незавершенным строительством объектов недвижимости, предназначенных для продажи, единицей учета которых в этот период является здание/строение/сооружение, до момента ввода в эксплуатацию производится по фактической себестоимости. После завершения строительства и ввода в эксплуатацию определяется фактическая себестоимость созданных отдельных помещений, являющихся объектами передачи участникам долевого строительства и реализации по договорам купли-продажи. В этот момент производится сопоставление цены ДДУ и фактической себестоимости созданных помещений, в результате чего объекты, реализованные по ДДУ до момента передачи НДС отражаются по наименьшей из двух оценок: цена ДДУ или фактическая себестоимость. В отношении нереализованных объектов определяется возможная цена реализации исходя из текущих цен продажи аналогичных помещений (например, по актуальным данным отдела продаж) и дальнейшее раскрытие в отчетности данных объектов также производится по наименьшей стоимости.

В результате корректировки показателей бухгалтерской отчетности были реклассифицированы (перенесены) показатели бухгалтерского баланса по статьям, входящим в группу статей 1190 «Прочие внеоборотные активы». В связи с изменением учетной политики вследствие применения ФСБУ 5/2019, активы общей стоимостью 1 662 596 тыс. руб., ранее указанные в составе «Прочих внеоборотных активов», теперь раскрыты по следующим статьям бухгалтерского баланса:

- «Затраты в незавершенном производстве» (ст. 1213) – 1 376 172 тыс. руб.;
- «НДС по затратам незавершенного производства» (ст. 1214) – 173 761 тыс. руб.;
- «Авансы, связанные со строительством» (ст. 1238) в составе дебиторской задолженности – 112 663 тыс. руб.

«Затраты в незавершенном производстве» (ст. 1213) представляют собой совокупность затрат, понесенных непосредственно на строительство объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства или реализации покупателям.

7. 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 37 708 тыс. рублей отражает сумму налога на добавленную стоимость, которая будет возмещена из бюджета в следующих отчетных периодах или признана в составе расходов по деятельности, не облагаемой НДС.

8. Дебиторская задолженность (статья 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 01.01.2021 г. и на 31.12.2021 г. резерв составил 3 037 тыс. руб.

9. Депозиты (статья 1253 баланса)

Депозиты – временно размещенные в банке свободные денежные средства организации. Размещения носят краткосрочный характер, обычно в пределах нескольких дней. После погашения депозита по мере необходимости открывается следующий, в результате чего депозиты последовательно сменяют друг друга. На размещенные в депозитах денежные средства банк начисляет проценты, размер которых меняется в зависимости от условий размещения и текущей ситуации на рынке капиталов.

10. Аккредитивы (статья 1254 баланса)

Организация открывает аккредитивы в банке для расчетов с поставщиками, что обеспечивает надежность расчетов сторон и банковский контроль за расчетами с подрядчиками и поставщиками.

11. Прочие оборотные активы (статья 1260 баланса)

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

Лицензии на программное обеспечение- 226 тыс. рублей

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

Непокрытый убыток на 31.12.2021 г. составил 883 302 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, и полученным ранее взносом в имущество от участника.

13. Займы и кредиты (статья 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, Договоры	На 01.01.2021	Увеличение задолженности	На 31.12.2021
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	2 008 125 512,03	777 329 436,91	2 785 454 948,94
67.01, Долгосрочные кредиты		720 264 076,58	720 264 076,58
ПАО СБЕРБАНК		720 264 076,58	720 264 076,58
Договор №00080021/40003200 от 09.04.2021		720 264 076,58	720 264 076,58

Контрагенты, Договоры	На 01.01.2021	Увеличение задолженности	На 31.12.2021
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам		999 787,65	999 787,65
ПАО СБЕРБАНК		999 787,65	999 787,65
Договор №00080021/40003200 от 09.04.2021		999 787,65	999 787,65
67.03, Долгосрочные займы	1 560 190 958,96		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
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	447 934 553,07	56 065 572,68	504 000 125,75
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
ЭР-СИ-ПИ ООО	256 797 379,55	56 065 572,68	312 862 952,23
Договор займа РКП/КД-1 от 01.04.2015	256 797 379,55	56 065 572,68	312 862 952,23
Итого	2 008 125 512,03	777 329 436,91	2 785 454 948,94

14. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 баланса)

В составе отложенных налоговых обязательств представлена та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. В таблице ниже приведены виды отложенных налоговых обязательств организации (руб.)

Вид отложенного налогового обязательства	На 01.01.2021	Уменьшение в 2021 году	Увеличение в 2021 году	На 31.12.2021
Внеоборотные активы	48 273 549,36	1 695 000,31	11 213 114,54	57 791 663,59
Материалы	4 151,53			4 151,53
Нематериальные активы	1 586,90	396,74		1 190,16
Основные средства	116 948,30	62 933,66	6 256,07	60 270,71
Прочие	8 942 349,27	5 783 794,37		3 158 554,90
Итого	57 338 585,36	7 542 125,08	11 219 370,61	61 015 830,89

15. Кредиторская задолженность (статья 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.

16. Прочие обязательства (стр.1550 баланса)

В составе показателя по данной статье раскрываются обязательства перед участниками долевого строительства в размере оплаты, внесенной на банковские счета организации, как застройщика по договорам долевого участия в строительстве. В связи с изменениями в действующем законодательстве и переходом на финансирование за счет собственных и заемных средств, при котором средства участников долевого строительства размещаются на аккредитивах и не являются активами и обязательствами организации, и полной передачей участникам строительства помещений, возведенных за счет средств дольщиков, обязательства перед ними исполнены и остаток по данной статье на 31.12.2021 отсутствует.

17. Выручка (статья 2110 отчета о финансовых результатах)

В связи с получением в 2020 году разрешения на ввод в эксплуатацию домов 2-ой очереди первого этапа строительства, организацией в период 2020 – 2021 гг. участникам долевого строительства были переданы квартиры по актам приема-передачи и сформирован доход (экономия от строительства), также компания начисляла условную выручку согласно учетной политике, получала доход в виде выручки от реализации коммунальных услуг. Выручка за 2021 год составила в совокупности 306 785 тыс. руб.

18. Себестоимость (статья 2120 отчета о финансовых результатах)

Себестоимость в 2021 году составила 324 999 тыс. рублей, ее состав приведен в таблице ниже (руб.):

Вид расходов в составе себестоимости	2021 г.	2020 г.
Затраты застройщика	262 478 134	789 234 244
Расходы на оказание коммунальных и прочих услуг	14 960 101	11 758 716,63
Амортизация основных средств	1 027 904,46	1 154 967,97
Амортизация нематериальных активов	145 673,40	145 673,40
Материальные расходы	1 220 645,99	216 145,89
Услуги	20 368 226,76	8 586 869,88
Налоги	7 272 401,00	6 674 714,00
Взносы	3 172 569,63	1 857 658,20
Оплата труда	12 218 636,90	6 522 757,15
Расчеты с подотчетными лицами	61 913,22	131 891,09
Прочие	2 072 718,85	8 226 215,79
Всего	324 998 925	834 509 854

Часть себестоимости в размере 47 561 тыс. руб. в первоначальной бухгалтерской отчетности за 2021 год в отчете о финансовых результатах были ошибочно показаны по статье «Управленческие расходы» (ст. 2220).

19. Коммерческие расходы (статья 2210 отчета о финансовых результатах)

Расходы на продажи в 2021 году составили 42 917 тыс. руб. В состав коммерческих расходов включены затраты на рекламу, продвижение проекта и реализуемых объектов недвижимости, расходы на формирование ценообразования и другие расходы, направленные на привлечение участников долевого строительства с целью заключения договоров в отношении возводимых объектов недвижимости.

20. Информация о связанных сторонах.

Filnexus investments limited владеет 100% долей в уставном капитале Общества.

Лесогоров Николай Владиленович, генеральный директор, в течение 2021 года получил заработную плату в размере 3 924 тыс. руб.

В течение 2021 года Лесогоров Николай Владиленович также был руководителем ООО «Ферро Строй» (в 2021 году приняты выполненные проектные работы по договору № КД-ФС-гпр-1 от 11.02.2019 на сумму 5 805 тыс. руб.) и ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАТУАР-ИНВЕСТ" (доход в виде арендной платы за предоставление помещения в 2021 году составил 37 тыс. руб.)

Бенефициарами Общества в течение 2021 года являлись:

- Фролов Александр Александрович 8,62 %
- Фролов Александр Владимирович 23,27 %
- Абрамов Александр Григорьевич 63,87 %

Указанные в качестве связанных сторон Фролов Александр Владимирович и Абрамов Александр Григорьевич владеют долями в уставном капитале ООО «Инвест АГ» (32,23% и 64,56% соответственно), которое в свою очередь владеет 99,99% долей в уставном капитале ООО «Рок Кэпитал Партнерс», операции с которым раскрыты в Разделе 13 настоящих Пояснений.

В течение 2021 года организация приобрела у ООО «ВСМ» услуги на сумму 37 460 тыс. руб. и оплатила аванс в размере 21 000 тыс. руб. при этом одним из участников ООО «ВСМ» является ООО «Рок Кэпитал Партнерс» (24,9% долей в уставном капитале соответственно).

21. Информация о непрерывности деятельности.

Сумма чистых активов Общества на 31.12.2021 составила (220 302) тыс. рублей, отрицательная величина. Убыток 2021 года составил 65 079 тыс. руб.

В связи с вышеприведенными результатами деятельности (убыток и отрицательные чистые активы на 31.12.2021 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.

Девелоперский проект «ЖК Катуар» (<https://katuar.ru>) находится на стадии возведения домов второго этапа, включающей малоэтажные многоквартирные корпуса № 6-13 и подготовки к возведению остальных корпусов жилого комплекса

Общество в 2022-2023 году будет осуществлять передачу по актам приема-передачи жилых домов 6, 7, 8, 9 следующей 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.

Значительная часть затрат на возведение инженерной инфраструктуры района уже понесена и обеспечивает эксплуатацию уже переданных покупателям зданий.

Учитывая специфику реализации девелоперских проектов, в которых инфраструктурные и проектные расходы застройщик несет на первых стадиях, а также рост цен на недвижимость в Московском регионе, запланирован положительный финансовый результат при передаче помещений следующих очередей.

Проект предполагает возведение 8 очередей объектов малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 165 400 кв. м., а также объектов инженерной инфраструктуры, детских образовательных и дошкольных учреждений, коммерческих помещений площадью 1 401 кв. м.

Реализация первых двух очередей проекта, завершившаяся в 2020 году, была планомерно убыточной ввиду значительных инфраструктурных и проектных расходов и низкой стоимости продажи помещений, т.к. проект создавался в окружении сельской и дачной застройки.

В соответствии с планом-бюджетом проекта на весь период его реализации (2012 – 2027 гг.) ожидается операционный финансовый результат в размере не менее 1 431 млн. руб.

22. События после отчетной даты.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года, введением некоторыми странами новых пакетов санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков и предприятий, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, значительные колебания курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей экономики.

В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил о мерах поддержки финансового сектора. Также Правительством объявлены меры по поддержке отдельных секторов экономики, малого и среднего бизнеса.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

На результаты деятельности и финансовое положение Общества могут оказать влияние следующие факторы:

- рост ставок привлеченных заемных и кредитных средств;

- снижение покупательной способности населения.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности организации в обозримом периоде будет не существенным. Обществом вышеуказанные события и факторы оцениваются как не влияющие на оценку возможности непрерывно продолжать деятельность в 2022 году. Общество не имеет намерений прекращать свою деятельность или какую-либо существенную ее часть.

Генеральный директор

Лесогоров Н.В.

29.04.2022 г.