

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Катуар Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Катуар Девелопмент» (ООО «Катуар Девелопмент», ОГРН 1125029007916, Российская Федерация, 141052, Московская область, г. Мытищи, с. Марфино, ул. Ильинская, стр. 10, пом. 9), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год (далее – «Отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Катуар Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими 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 указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

2) 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;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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

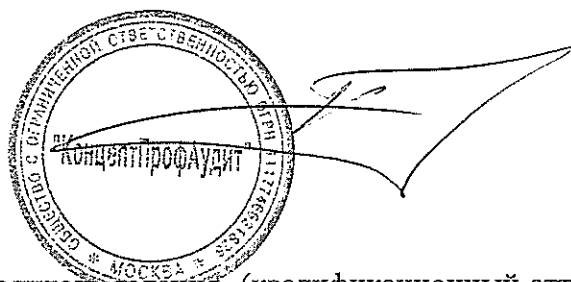
5) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора - Гладьк Игорь Васильевич.

«16» апреля 2018 года

Москва, Российская Федерация



Гладьк И.В., руководитель задания (квалификационный аттестат аудитора № К 008249 от 12 ноября 2003 г.).

Общество с ограниченной ответственностью «КонцептПрофАудит»

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью
«КонцептПрофАудит»
(ООО «КонцептПрофАудит»)
ОГРН 1117746631826,
121087, Москва, ул. Баркляя, дом 6, строение 5,
помещение 22П,
член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11606075065

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Катуар Девелопмент»
(ООО «Катуар Девелопмент»)
ОГРН 1125029007916,
141052, Московская область, г. Мытищи, с.
Марфино, ул. Ильинская, стр. 10, пом. 9.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
		17169720		
		5029165879		
		68.1		
		12300	23	
		384		

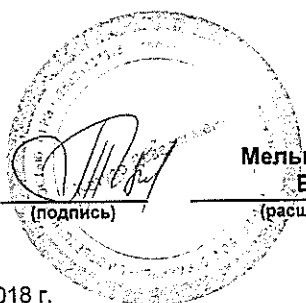
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Катуар Девелопмент" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
 Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц _____ по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) 141052, Московская обл, Мытищи г, Марфино с, Ильинская ул, строение 10, помещение 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	744	890	1 018
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4	Основные средства	1150	617 310	618 076	822 974
	в том числе:				
	Основные средства в организации	1151	616 204	616 969	821 868
	Приобретение объектов основных средств	1152	1 106	1 106	1 106
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
5	Отложенные налоговые активы	1180	120 078	107 227	106 608
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 046 916	386 985	83 262
	в том числе:				
	Незавершенные капитальные вложения в объекты долевого строительства	1191	745 662	322 566	77 984
	НДС по объектам капитального долевого строительства	1192	60 553	7 236	5 248
	Расходы будущих периодов	1193	-	67	30
	Авансы, связанные со строительством	1194	240 701	57 115	-
	Итого по разделу I	1100	1 785 049	1 113 178	1 013 862
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1	69	58
6	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 227	1 353	1 417
7	Дебиторская задолженность	1230	553 785	110 251	3 412
	в том числе:				
	Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	301 016	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	249 728	106 323	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	1233	-	247	691
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1234	2 608	773	876
	Расчеты по налогам и сборам	1235	103	2 629	1 195
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1236	326	59	187

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1237	4	221	462
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	8 000
	в том числе:				
	Депозиты		-	-	8 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	88 396	2 868	5 192
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	88 395	-	-
	Прочие специальные счета	1252	1	-	-
8	Прочие оборотные активы	1260	8 597	-	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	1261	8 597	-	-
	Итого по разделу II	1200	652 006	114 541	18 079
	БАЛАНС	1600	2 437 055	1 227 719	1 031 941

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	66 500	66 500	9 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	577 500	517 500	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(458 290)	(466 846)	(467 580)
	Итого по разделу III	1300	185 710	117 154	(458 580)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
10	Заемные средства	1410	879 933	760 947	1 141 685
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17 519	1 241	1 356
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 346 627	343 239	343 239
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ		1 003 388	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 244 079	1 105 427	1 486 280
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
11	Кредиторская задолженность	1520	7 047	2 042	3 816
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	3 671	269	406
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1522	-	1 765	3 409
	Расчеты по налогам и сборам	1523	3 373	4	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1524	3	4	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	219	3 096	425
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 266	5 138	4 241
	БАЛАНС	1700	2 437 055	1 227 719	1 031 941

Руководитель



Мельникова Татьяна
Викторовна
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

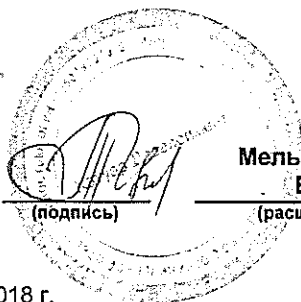
**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.**

		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr><th colspan="3">Коды</th></tr> <tr><td colspan="3">0710002</td></tr> <tr><td>31</td><td>12</td><td>2017</td></tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2017
Коды														
0710002														
31	12	2017												
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Катуар Девелопмент"</u>	Форма по ОКУД	17169720											
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	5029165879											
Вид экономической деятельности	<u>Покупка и продажа собственного недвижимого имущества</u>	ИНН	68.1											
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКВЭД	12300	23										
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384											

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
12	Выручка	2110	144 243	107 675
12	Себестоимость продаж	2120	(93 824)	(98 000)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	50 419	9 675
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	50 419	9 675
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 084	561
	Проценты к уплате	2330	-	(2 882)
	Прочие доходы	2340	826	2 260
	в том числе:			
	Доходы от продажи основных средств	2341	826	-
	Прибыль (убыток) прошлых лет	2342	-	1 311
	Прочие доходы	2343	-	949
	Прочие расходы	2350	(51 324)	(9 614)
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) прошлых лет	2352	-	(5 935)
	Резерв по сомнительным долгам	2353	-	(3 037)
	Прочие расходы	2354	(1 324)	(642)
	Расходы по инвестиционному контракту	2355	(50 000)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 005	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(570)	779
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(16 277)	115
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	12 851	619
	Прочее	2460	(22)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 557	734

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	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	2500	8 557	734
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мельникова Татьяна
Викторовна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды	
0710003	
31	2017
17169720	
5029165879	
68.1	
12300	23
384	

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Катуар Девелопмент" Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2017
 по ОКПО 17169720
 ИНН 5029165879
 по ОКВЭД 68.1
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / юридических лиц
 по ОКФС 12300
 по ОКЕИ 384
 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 2015 г.	3100	9 000	-	-	-	(467 580)	(458 580)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	517 500	-	734	518 234
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	734	734
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	517 500	X	-	517 500
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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

-

-

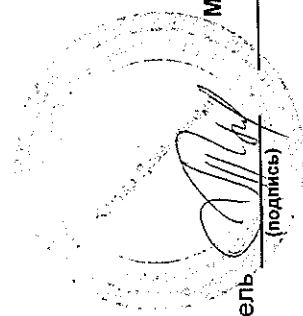
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	517 500	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. за 2017 г.	3200	66 500	-	517 500	-	(466 846)	117 154
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	60 000	-	8 557	68 557
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 557	8 557
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	60 000	X	-	60 000
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
	3320	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	60 000	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	66 500	-	577 500	-	(458 290)	185 710

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	(458 580)	734	575 000	117 154
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(458 580)	734	575 000	117 154
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(467 580)	734	-	(466 846)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(467 580)	734	-	(466 846)
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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	185 710	117 154	(458 580)



Мельникова Татьяна
Викторовна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

30 марта 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Катуар Девелопмент"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
 Форма по ОКУД
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

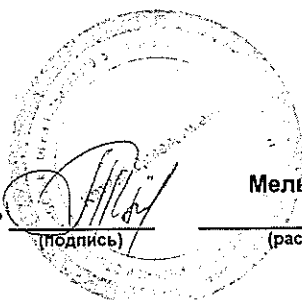
Коды		
0710004		
31	12	2017
17169720		
5029165879		
68.1		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	716 086	5 407
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	654	1 927
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	977	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по ДДУ	4114	702 371	-
прочие поступления	4119	12 084	3 480
Платежи - всего	4120	(725 926)	(131 340)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(566 065)	(52 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(67 895)	(72 474)
процентов по долговым обязательствам	4123	(60)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на землю	4125	(3 327)	(6 240)
НДС	4126	(70 182)	-
транспортный налог	4127	(18)	-
прочие платежи	4129	(18 379)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(9 840)	(125 933)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	807	859
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	807	298
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	-	561
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	807	859

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	106 500	122 750
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	106 500	122 750
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(11 940)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(11 940)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	94 560	122 750
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	85 527	(2 324)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 868	5 192
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	88 395	2 868
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Мельникова Татьяна
Викторовна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАТУАР ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 г.

1. Общие сведения об организации и собственниках.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Катуар Девелопмент»

Сокращенное наименование: ООО «Катуар Девелопмент»

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Форма собственности: Частная иностранная собственность

Сведения об образовании юридического лица: ООО «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., Марфино с., ул. Ильинская, стр.10, пом.9

Почтовый адрес: 141052, Московская область, Мытищи г., Марфино с., ул. Ильинская, стр.10, пом.9

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 «Катуар Девелопмент» Ваулин Григорий Викторович.

2. Виды деятельности.

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

3. Бухгалтерская отчетность по итогам 2017 г.

Бухгалтерская отчетность Общества 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 2017 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.

Счет Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кре- дит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
01. Основные средства	620 997 296,21		2 558 358,45	4 147 798,60	619 407 856,06	
01.01. Основные средства в организации	620 997 296,21		484 459,15	2 073 899,30	619 407 856,06	
Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2,5 АКПП RC XW7BF4FK00S040602 (гос № P304AE777)	856 754,24			856 754,24		
Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2,5 АКПП RC XW7BF4FK80S035941 (гос № P303AE777)	904 351,70			904 351,70		
Аппарат XEROX WC 5020/DN	32 494,79			32 494,79		
Водозаборная скважина			205 360,00		205 360,00	
Дизель генераторная установка в шумозащитном кожухе MingPowers M-C206/CAN	1 186 541,77				1 186 541,77	

Земельный участок №50:12:0020201:108	15 933 261,07			15 933 261,07
Земельный участок №50:12:0020201:109	35 622 867,88			35 622 867,88
Земельный участок №50:12:0020201:110	11 915 900,37			11 915 900,37
Земельный участок №50:12:0020201:111	29 458 375,42			29 458 375,42
Земельный участок №50:12:0020201:112	15 449 815,97			15 449 815,97
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			32 976 403,15
Земельный участок №50:12:0020201:122	104 991 565,61			104 991 565,61
Земельный участок №50:12:0020201:124	53 523 954,78			53 523 954,78
Земельный участок №50:12:0020201:125	10 953 549,56			10 953 549,56
Земельный участок №50:12:0020201:126	9 750 611,05			9 750 611,05
Земельный участок №50:12:0020201:127	15 504 288,66			15 504 288,66
Земельный участок №50:12:0020201:128	28 489 215,52			28 489 215,52
Земельный участок №50:12:0020201:129	11 114 697,93			11 114 697,93
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			11 821 564,38
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			10 150 043,54
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			17 714 564,43
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
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			10 651 499,79
ИБП UPS 5000VA Smart-UPS RT RM (SURTD5000RMXL1) Rack Mount 3U USB	45 066,22			45 066,22
Мачтовое устройство "Простор" П-14 (21 метр)	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
Многофункциональное устройство Kyocera FS-C8520MFP	45 942,97			45 942,97
Модульное здание (Штаб строительства)	762 288,14			762 288,14
Ноутбук HP 14-bp011ur black 14"		41 525,42		41 525,42
Ноутбук Lenovo ThinkPad X230 (2325GV1)	33 581,91		33 581,91	
Офис продаж (модульное здание)	3 626 838,76			3 626 838,76
Принтер-МФУ Xerox WorkCenter 5300 DADF/OCT/2 лотка/тумба	44 834,90			44 834,90
Принтер-МФУ Xerox WorkCentre 7425	79 056,52		79 056,52	
Резервная линия электроснабжение 0,4 кВ (КТПн-400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2)	224 981,76			224 981,76
Сервер HP DL380R07 X5650/6x2GbRD/P410i wFBWC(1GRAID5+0/5/1+0/1/0)	167 660,14		167 660,14	
Сервер HP Proliant DL165R07 6234 Plugga	20 987,62			20 987,62
Система видеонаблюдения		159 505,93		159 505,93
Система видеонаблюдения (обособленное подразделение)	166 135,12			166 135,12
Система видеонаблюдения Офис продаж	105 116,22			105 116,22
Система видеонаблюдения строительная площадка (бытовой городок)	50 822,37			50 822,37
Система видеонаблюдения Штаб строительства	260 172,65			260 172,65
Система контроля доступа (СКУД) (обособленное подразделение)	64 753,48			64 753,48

Система хранения IBM Storwize V3700 SFF Dual Control Enclosure	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	
Шкаф серверный напольный 19, 47U Hyperline TSC-4782-GR-RAL9004 2067x800x1200, стеклянный	33 898,31			33 898,31	
Щит ВРУ в комплекте			78 067,80	78 067,80	
Электроснабжение 0,4 кВ (КТПн-400/6/0,4кВ, ЛЭП, ДГУ-1, ДГУ-2)	965 025,38			965 025,38	
01.09, Выбытие основных средств			2 073 899,30	2 073 899,30	
Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2,5 АКПП RC XW7BF4FK00S040602 (гос № P304AE777)			856 754,24	856 754,24	
Автомобиль TOYOTA CAMRY 50 2,5 АКПП RC XW7BF4FK80S035941 (гос № P303AE777)			904 351,70	904 351,70	
Аппарат XEROX WC 5020/DN			32 494,79	32 494,79	
Ноутбук Lenovo ThinkPad X230 (2325GV1)			33 581,91	33 581,91	
Принтер-МФУ Xerox WorkCentre 7425			79 056,52	79 056,52	
Сервер HP DL380R07 X5650/6x2GbRD/P410i wFBWC(1GRAID5+0/5/1+0/1/0)			167 660,14	167 660,14	
Итого	620 997 296,21		2 558 358,45	4 147 798,60	619 407 856,06

Остаточная стоимость основных средств за минусом износа (3 204 356 рублей) составила 616 204 тыс. рублей.

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 31.12.2017 г. (20%).

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете на счете 09 «Отложенные налоговые активы» и на конец 2017 г. составляют 120 078 тыс. руб. Сумма отложенного налогового актива была сформирована в связи с получением налогового убытка по итогам 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 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 1 227 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 01.01.2017 г. и на 31.12.2017 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- 21 тыс. руб.

РБП по страхованию гражданской ответственности перед участниками, заключившими ДДУ- 8 576 тыс. руб.

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

Непокрытый убыток на 31.12.2017 г. составил 458 290 тыс. рублей.

Обществом в 2017 г. сформирован добавочный капитал в размере 60 000 тыс. руб. за счет конвертации обязательств Общества перед участником по долгосрочному займу во взнос имуществом в добавочный капитал, на 31.12.2017 г. он составил 577 500 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 и процентов (в рублях):

Счет Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Контрагенты Договоры						
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		760 947 118,20	72 000 000,00	190 986 126,05		879 933 244,25
67.03, Долгосрочные займы		640 315 420,22	71 940 461,26	106 500 000,00		674 874 958,96
Filnexon investments limited		293 345 420,22	60 000 000,00			233 345 420,22
Договор займа от 12.11.12 г. (11%) до 31.12.2019 г.		26 197 952,00				26 197 952,00
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015 (9.3303 %) до 31.12.2019 г.		267 147 468,22	60 000 000,00			207 147 468,22
Рок Кэпитал Партнерс ООО		346 970 000,00	11 940 461,26	106 500 000,00		441 529 538,74
Договор займа РКП/КД-1 от 01.04.2015 (14%) до 31.12.2019 г.		346 970 000,00	11 940 461,26	106 500 000,00		441 529 538,74
67.04, Проценты по долгосрочным займам		120 631 697,98	59 538,74	84 486 126,05		205 058 285,29
Filnexon investments limited		76 749 649,76		27 331 973,08		104 081 622,84
Договор займа от 12.11.12 г. (11%)		8 168 814,81		2 881 774,74		11 050 589,55
Договор новации №SCR/КАТ-1 от 03.07.2015		68 580 834,95		24 450 198,34		93 031 033,29
Рок Кэпитал Партнерс ООО		43 882 048,22	59 538,74	57 154 152,97		100 976 662,45
Договор займа РКП/КД-1 от 01.04.2015		43 882 048,22	59 538,74	57 154 152,97		100 976 662,45
Итого		760 947 118,20	72 000 000,00	190 986 126,05		879 933 244,25

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 отчетном периоде Обществом были оказаны услуги по сдаче в субаренду помещений. Отражена выручка на сумму 838 тыс. рублей.

Также, в связи с получением денежных средств по договорам участия в долевом строительстве и началом строительства жилых домов начислена условная выручка исходя из текущих расходов, связанных с реализацией проекта, в размере 143 405 тыс. рублей.

Структура себестоимости продаж (строка 2120 Отчета о финансовых результатах)

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода	Обороты за период	
		Кредит	Дебет
Статьи затрат			
20, Основное производство			93 824 247,37
20.01, Основное производство			93 824 247,37
Амортизация			1 389 603,00
Аренда автостоянки			33 866,67
Аренда автотранспорта			7 767,94
Аренда офиса			4 431 612,90
Аренда помещений			85 500,00
ГСМ			70 737,32
Добровольное медицинское страхование			280 048,52
Изготовление визиток			7 944,96
Информационная безопасность			20 001,00
Канцелярские товары			57 239,32
Командировочные расходы			10 088,00
Консультационно-информационные услуги (в т. ч. Консультант +, Инталев, Такском, 1С)			300 075,80
Консультационные услуги			612 614,40
Лицензирование и СРО			18 000,00
Налог на землю			9 326 132,00
Налог на имущество			104,00
Основная зарплата, в т.ч. НДФЛ			54 266 522,07
Питьевая вода			13 228,38
Подбор персонала (НН)			33 468,14
Подписка на периодические издания			46 226,54
Почтово-телеграфные расходы и услуги курьера			184 452,04
Программное обеспечение			45 340,79
Прочие налоги и сборы			36 000,00
Прочие непроизводственные расходы			345 694,58
Прочие расходы			508,47
Прочие расходы по офису			7 000,00
Расходные материалы и обслуживание офисной техники			165 888,84
Резерв на отпуск			871 616,87
Содержание офиса			57 303,04

Создание и продвижение сайта		194 333,67
Страхование автотранспорта, госпошлины по ТС, прочие расходы на транспорт		97 148,53
Страховые взносы		7 621 318,66
Транспортный налог		4 436,00
Услуги внешнего аудита		118 750,00
Услуги Интернет		98 784,90
Услуги ИТ- обслуживания		898 716,33
Услуги мобильной связи		57 797,76
Услуги по охране офисов и персонала		1 070 322,58
Услуги по ремонту и обслуживанию автотранспорта, зап. части, мойка		69 776,37
Услуги по эксплуатации		325 780,47
Услуги регистраторов, нотариальные услуги, госпошлины		2 226 116,95
Услуги фиксированной связи		107 629,73
Хозтовары и зап. части для хоз. нужд.		43 722,68
Юридические и нотариальные услуги (услуги по регистрации ДДУ и прав собственности)		46 960,00
Юридические услуги, членские взносы СРО		8 118 067,15
Итого		93 824 247,37

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

По итогам налогового периода Обществом получена прибыль в размере 8 557 тыс. руб.

13. Чистые активы

Сумма чистых активов Общества на 31.12.17 г. составила 185 710 тыс. рублей.

14. Информация о связанных сторонах.

В 2017 году до 30.06.2017 г. генеральный директор ООО «Катуар Девелопмент»- Припула Андрей Геннадьевич,

С 01.07.2017 г. генеральный директор ООО «Катуар Девелопмент»- Ваулин Григорий Викторович.

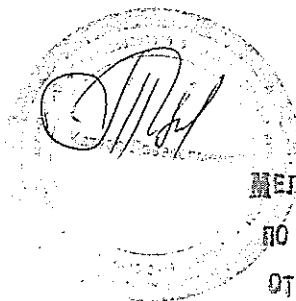
Связанной стороной также является Filnixon investments limited, Кипр, 64, Омиру, ИМПЕРИУМ ТАУЭР, 3096, Лимассол, 100%. С компанией заключены договоры займа, информация по ним отражена в п.9 Пояснений.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности не было.

Государственной помощи организации не оказывалось.

Генеральный директор

30.03.2018 г.



Ваулин Г.В.

МЕЛЬНИКОВА Т.В.

ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 1-КД

ОТ 25 ИЮЛЯ 2017 Г.

ПРОБРОШИПОВАНО, ПРОИУИЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТНО
28 September 2008

