

Пояснения к бухгалтерской отчетности организации

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик

«Космос Девелопмент»

на 01 января 2022 год

ИНН 7839096401 КПП 784301001 ОГРН 1127785195230,

Адрес: 197701, Санкт-Петербург, Сестрорецк г., Коробицына ул., дом 2, литера И, помещение 12-Н

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ. Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах ООО СЗ «КОСМОС ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее Общество) сформированы по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности, активы и обязательства отражаются исходя из того, что Общество сможет реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Валютой составления отчетности является рубль РФ. Данные в формах отчетности представлены в тысячах рублей. Округления показателей до целой тысячи осуществлялись по правилам математического округления.

В связи с тем, что основной вид деятельности организации - это деятельность заказчика-застройщика, то организация подпадает под обязательный аудит на основании ч.5 ст. Закона № 214-ФЗ.

1. Информация об организации

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Космос Девелопмент» зарегистрировано 19 мая 2014 года как Закрытое акционерное общество «Космос Девелопмент». На основании протокола б/н Внеочередного собрания акционеров от 02.03.2017 г. ЗАО «Космос Девелопмент» реорганизовано путем преобразования в Общество с ограниченной ответственностью «Космос Девелопмент». Все права и обязанности ЗАО «Космос Девелопмент» перешли к Обществу с ограниченной ответственностью «Космос Девелопмент» в полном объеме с 23.01.2018 г. на основании внесения в ЕГРЮЛ соответствующей записи о дате и способе образования ООО «Космос Девелопмент».

Юридический/фактический адрес: 197701, Санкт-Петербург, Сестрорецк г., Коробицына ул., дом 2, литера И, помещение 12-Н.

Основной вид деятельности (ОКВЭД): 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Среднесписочная численность за 2021 год – 1 чел.

Постоянно действующий исполнительный орган Общества в 2021 году: Генеральный директор. Обязанности Генерального директора исполняет Козьякова Ирина Владимировна на основании трудового договора, заключенного сроком на 5 (Пять) в

соответствии с Уставом Общества.

Размер уставного капитала Общества: 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Общее количество участников 2 человека:

№ пп	ФИО участника	гражданство	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления оснований	Доля в уставном капитале Общества	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Киселев Евгений Ильич	РФ	Участник	23.01.2018	50%	Управление
2	Михайлов Егор Григорьевич	РФ	Участник	31.01.2020	50%	Управление

2. Существенные положения учетной политики

В связи с началом деятельности по строительству объектов недвижимости для последующей продажи и сменой режима налогообложения с 01.1.2021 г Приказом Генерального директора ООО СЗ «Космос Девелопмент» от 28 декабря 2020 г. № 01/у утверждена новая редакция Учетной политики.

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности:

Расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом. Земельные участки не амортизируются.

Переоценка объектов основных средств не производится.

Оценка МПЗ при списании осуществляется по средней себестоимости.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитывается: выручка застройщика, которая определяется исходя из стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи.

Финансовый результат от реализации готовой продукции товаров (работ, услуг) определяется по отгрузке как разница между начисленными доходами и начисленными расходами за отчетный период.

Общество находится на общей системе налогообложения.

Оценка имущества и обязательств осуществляется согласно требованиям Федерального закона РФ «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011, применимым правилам (стандартам) бухгалтерского учета.

Прямые затраты по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на субсчете «Строительство основных средств» к счету 08 «Вложения во внеоборотные активы» в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов (расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в выполнении работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы; расходы на приобретение строительных материалов, используемых при выполнении работ; амортизация основных средств, непосредственно используемых при выполнении работ; расходы на оплату работ субподрядчиков; расходы на оплату "услуг генподрядца", другие расходы, непосредственно связанные с выполнением работ, расходы на расчетно-кассовое обслуживание).

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода относятся в дебет счета 08 субсчет 03 "Строительство объектов основных средств", формируя стоимость строящегося объекта недвижимости.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, равной величине оплаты в денежной или иной форме, или величине кредиторской задолженности.

Расходы, подтверждающие документы по которым получены в более поздний период, чем период осуществления затрат, учитываются в период получения документов, а не в период осуществления затрат. Датой осуществления расходов в виде арендных платежей признается последнее число месяца.

Доходы и расходы, отличные от доходов и расходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами и расходами Общества. К ним относятся доходы и расходы от получения процентов по выданным и полученным займам (за исключением процентов по полученным займам, используемым на инвестиционные цели и учитываемые в стоимости строящихся объектов), начисление курсовых разниц, расходы на услуги банков.

По видам деятельности, не являющимся предметом деятельности Общества, доходы и расходы учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Признание поступлений доходами от обычных видов деятельности или прочими поступлениями с соответствующим обоснованием и отражением в бухгалтерском учете (по кредиту счета 90 или 91) осуществляется в зависимости от характера деятельности, вида доходов и условий их получения.

Организация создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. По состоянию на 31.12.2021 вся дебиторская задолженность является текущей и не имеет признаков сомнительности, в связи с этим резерв по сомнительным долгам в 2021 году не создавался.

В соответствии с ПБУ 19/02 финансовые вложения принимаются к учету по их первоначальной стоимости, которая определяется по сумме, уплачиваемой по договору продавцу. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, полученных организацией безвозмездно, признается сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных финансовых вложений на дату их принятия к бухгалтерскому учету.

Затраты на строительство в бухгалтерской отчетности отражаются в составе оборотных активов (запасы).

3. Пояснения к статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

Далее приводятся пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

3.1. В отчетности за 2021 год в составе основных средств (строка 1150) отражена стоимость земельного участка, на котором ведется строительство расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Красносельское шоссе, участок 1, на 31.12.2020 года стоимость основных средств составляла 8175 тыс. руб. на 31.12.2021 г. – 8 175 тыс. руб. (таблица 2 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.2. В отчетности расходы, понесенные в 2021 году и связанные со строительством основных средств отражены в запасах по строке 1210 баланса:

- расходы на строительство объектов основных средств (сч 08.03) – 339696,0 тыс. руб. (таблица 4.1 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

Расшифровка расходов на строительство объекта недвижимости в тыс. руб.:

Статьи затрат	На 31.12.2020	На 31.12.2021
Строительно-монтажные работы		240 309
Проектные работы	1 440	18 434

Субподрядные работы		47 600
Проценты по кредиту		8 362
Электроснабжение объекта		7 400
Юридические услуги		4 000
Оплата труда (в т.ч. страховые взносы)		1 393
Проценты по займам		628
Услуги банка		10 075
Страхование строительных рисков		95
Имущественные налоги		285
Прочие расходы		1 115
ИТОГО:	1 440	339 696

По сравнению с 2020 годом запасы выросли на 338 256,0 тыс. руб. что связано с активным строительством малоэтажного жилого комплекса. Вышеперечисленные запасы находятся в залоге по договору проектного финансирования ПАО СБЕРБАНК до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. (таблица 4.2 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.3. По сравнению с 2020 годом существенно вырос показатель «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» на 56 044 тыс. руб., по строке баланса 1220 отражены суммы НДС по строительно-монтажным работам на строящемся объекте недвижимости, которые накапливаются на счете 19.08 «НДС при строительстве основных средств».

3.4. В составе дебиторской задолженности строка баланса 1230 в сумме 46 686,0 тыс. руб. отражены авансы, сделанные поставщикам и переплата по налогу при упрощенной системе налогообложения (таблица 5 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах):

№ пп	Наименование поставщика	Сумма, тыс. руб.
	ООО «АЛГОРИТМ»	27 227
	ГУП Водоканал СПб	13 490
	АО ЦЭМ	3 500
	ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент»	2 301
	ООО ГАЛС	150
	ООО ПЕТЕРБУРГГАЗ	8
	ПАО Росети Ленэнерго	6
	Мифнс № 17	4
	Итого:	46 686

Существенный рост дебиторской задолженности связан с авансированием генподрядчика по строительно-монтажным работам на объекте на 31.12.2021 – 27 227,0 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 4800,0 тыс. руб.), а также ГУП Водоканал СПб (подключение строящегося объекта к водоснабжению и водоотведению) на 31.12.2021 – 13 490,0 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 0 тыс. руб.).

3.5. Денежные средства в размере 300 619,0 тыс. руб. представляют собой средства на расчетном счете в российской кредитной организации в размере 2,0 тыс. руб. и неиспользованные денежные средства, находящиеся на аккредитивах в размере 300 618,0 тыс. руб., открытых по проектному финансированию ПАО СБЕРБАНК в отношении следующих контрагентов: ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент», ООО «Алгоритм», ИП Гайст М.А., ООО «ТИМС».

На 31.12.2020 денежные средства представлены средствами на расчетном счете в сумме 7 тыс. руб.

3.6. Финансовые вложения на 31.12.2019 составляли 1729 тыс. руб. и складывались из сумм выданных займов физическим лицам с процентными ставками от 4% до 6,5%, сроками погашения в 2020 году:

Наименование заемщика	Сумма, тыс. руб.
Киселев Е.И.	440
Корнилова А.Д.	375
Михайлов Е.Г.	234
Яценко И. Б.	680

На 31.12.2020 и 31.12.2021 все займы были погашены, финансовые вложения по строке 1240 бухгалтерского баланса равны 0.

3.7. В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов.

3.8. Нераспределенная прибыль Общества (строка 1370 бухгалтерского баланса) на 31.12.2021 г. составила 6 496 тыс. руб. и представляет собой финансовый результат деятельности в период с 2014 по 2018 годы в сумме 6 097 тыс. руб., прибыль за 2019 г в сумме 2 274 тыс. руб. и убыток 2020 г. в сумме -1 876 тыс. руб. и прибыль 2021 г в сумме – 1 тыс. руб. Основной причиной получения убытка в 2020 году стало списание безнадежной дебиторской задолженности, суммы которой отражены в составе прочих расходов.

3.9. В составе долгосрочных заемных средств (строка 1410 бухгалтерского баланса) отражены, полученные в 2021 году кредитные средства и начисленные проценты по проектному финансированию строительства объекта недвижимости от ПАО СБЕРБАНК в размере 708 503,0 тыс. руб. проценты – 6 693,0 тыс. руб., а также процентные займы, полученные от юридических и физических лиц со сроками погашения 2024-2026 гг. и начисленные проценты по ним (ставка 5%). Итого долгосрочные заемные средства на 31.12.2021 составили 742 701,0 тыс. руб. В 2020 году долгосрочные заемные средства состояли из процентных займов от физических лиц сроками погашения 2025-2026 годы, процентной ставкой 5%. На 31.12.2019г. задолженность по долгосрочным займам составляла 33 тыс. руб.

3.10. В составе краткосрочных заемных средств (строка 1510 бухгалтерского баланса) на 31.12.2020 были отражены беспроцентные займы учредителей в сумме 1 566 тыс. руб., в 2021 году были заключены дополнительные соглашения о переносе сроков погашения с 2021 года на 2023 год, поэтому задолженность была переквалифицирована в долгосрочную. (таблица 5.3 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.11. Кредиторская задолженность значительно увеличилась по сравнению с 2020 годом в связи с активным строительством объекта недвижимости и заключением договоров на субподрядные работы, а также увеличение задолженности перед бюджетом в связи с увеличением налога на землю из-за изменения кадастровой стоимости связанной с переквалификацией земельного участка, на котором ведется строительство, из земель сельхоз назначения в земли населенных пунктов.

В составе кредиторской задолженности 2 368 тыс. руб. (строка 1520 бухгалтерского баланса) отражены задолженность перед поставщиками – 1 866 тыс. руб., просроченная задолженность перед покупателями в сумме 86 тыс. руб. (на 31.12.2020г. – задолженность перед покупателем в сумме 86 тыс. руб.), задолженность перед бюджетом по налогам и

сборам 317 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 7,3 тыс. руб.), задолженность по заработной плате в сумме 11,8 тыс. руб. (на 31.12.2020 – 11,5 тыс. руб.), задолженность по аренде офиса – 87,0 тыс. руб. (таблица 5.3 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.12. В составе прочих расходов Общества в отчете о финансовых результатах (строка 2350) отражены пени, перечисленные в бюджет по налогам и взносам в сумме 0,7 тыс. руб. В 2020 году были отражены расходы на услуги банка и суммы от списания дебиторской задолженности в сумме 3 297,3 тыс. руб.

В 2020 году были списаны следующие суммы дебиторской задолженности:

- ИП Цымбалов Тимофей Николаевич ИНН 781400364614 в размере 2200,0 тыс. руб. задолженность была признана безнадежной в связи с прекращением деятельности индивидуальным предпринимателем 01.07.2019 г.

- ИП Ширякова Олеся Тимофеевна ИНН 313784733900 в размере 1097,3 тыс. руб. задолженность списана в связи с истечением срока исковой давности.

3.13. Управленческие расходы (строка 2220 отчета о финансовых результатах) в 2020 году составили 1 001 тыс. руб. и складываются из:

- расходов на оплату труда – 386 тыс. руб.
- услуг по благоустройству – 351 тыс. руб.
- аренды помещения – 244 тыс. руб.
- услуг нотариуса – 16 тыс. руб.
- имущественных налогов – 1 тыс. руб.
- прочих расходов 3 тыс. руб.

Управленческие расходы (строка 2220 о финансовых результатах) в 2021 году равны нулю, так как все управленческие расходы аккумулируются на счете 08.03 формируя стоимость будущего объекта недвижимости.

В 2020-2021 гг. резервы по списанию безнадежной дебиторской задолженности не создавались. Резервы под обесценение финансовых вложений и долгосрочных внеоборотных активов не создавались. При оценке признаков наличия обесценения руководство рассматривало доступные данные о текущем финансовом состоянии и платежеспособности дебиторов, отсутствии признаков банкротства, подтверждении дебиторами своих обязательств.

3.14. В 2021 году создавался резерв по отпускам – за 2021 год начислено 74,0 тыс. руб., израсходовано на оплату текущего отпуска 50,0 тыс. руб., остаток 24,0 тыс. руб. (таблица 7 в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

3.15. Текущий налог на прибыль (строка 2410 отчета о финансовых результатах) в 2021 году составил 1 тыс. руб. (2020 год –85 тыс. руб. налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения). Отложенные налоговые активы и обязательства отсутствуют в связи с отсутствием временных разниц.

4. Пояснения к отчету о движении денежных средств

В состав денежных средств включены средства на расчетном счете и в кассе Общества, а также суммы аккредитивов открытых для расчетов в рамках проектного финансирования. Основной приток денежных средств приходится на финансовые операции (полученные кредиты и займы). Все денежные потоки обеспечивают поддержание текущей деятельности.

Денежные средства в виде неиспользованного остатка первого транша кредитной линии в сумме 91 497 тыс. руб. доступны для получения в рамках осуществления строительства.

5. Сведения о бенефициарных владельцах

Бенефициарными владельцами (физическое лицо, которое, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) Общества являются Киселев Евгений Ильич – 50%, Михайлов Егор Григорьевич – 50%.

6. Сведения о связанных сторонах

К связанным сторонам Общества относятся основные участники Общества, единоличный исполнительный орган Общества, и иные компании, контролируемые основными участниками.

В отчетном периоде со связанными сторонами были совершены следующие финансовые операции: от Генерального директора были получены на расчетный счет организации беспроцентные займы для пополнения оборотных средств на общую сумму 5 435,0 тыс. руб. со сроком погашения 31 декабря 2024 г.:

Займ б/н от 20.05.2021 на сумму 4 915 тыс. руб.;

Займ б/н от 21.05.2021 на сумму 15 тыс. руб.;

Займ б/н от 26.03.2021 на сумму 500 тыс. руб.;

Займ б/н от 29.03.2021 на сумму 5 тыс. руб.

Участникам Общества представлялись займы на коммерческих условиях:

Остаток на 31.12.2019	674 тыс. руб.
выдано	1320 тыс. руб.
погашено	1994 тыс. руб.
Остаток на 31.12.2020	0

Сумма процентов по представленным займам составила за 2020 год 36,1 тыс. руб. (2019 год – 37,4 тыс. руб.).

Все займы, предоставленные учредителям, погашены на 31.12.2020 г.

В октябре 2020 года учредителями были предоставлены Обществу беспроцентные займы с целью пополнения оборотных средств Общества на общую сумму 1 746 тыс. руб. из них было возвращено 180 тыс. руб. В 2021 году вышеперечисленные займы были переквалифицированы в долгосрочные.

Далее представлена информация об остатках обязательств в отношении связанных сторон по учредителям (физическим лицам):

Наименование статьи бух. баланса	В тыс. руб.	
	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочные обязательства (строка 1510), полученные займы	-	1 566
Долгосрочные обязательства (строка 1410), полученные займы	7 001	-

Следующие организации, где Михайлов Е.Г. и Киселев Е.И. являются учредителями,

признаются прочими связанными сторонами:

Наименование организации	ИНН
ИП Киселев Е.И.	782540080413
ООО «ВИТАЛ»	7813330128
ООО «Веревоочный Парк – Окуневая»	4704099843
ООО «Омена»	4712004130
ООО «КМ тулс»	7806370602
ООО «Директор Девелопмент»	7841501456
ООО «Лель»	7826667922
ООО «Порт Первый»	4704093834
ООО «Альянс-Консульт Спб»	7806260529
ООО «Лед-Дом-Инвест»	7801465963

Общество не осуществляет операции с указанными прочими связанными сторонами, за исключением ООО «Альянс-Консульт Спб». За 2021 год расходы Общества на оказание юридических услуг ООО «Альянс-Консульт Спб» составили 4 000 тыс. руб.

В отчетном периоде чистая прибыль не распределялась и не выплачивалась в качестве дивидендов.

Вознаграждение генеральному директору в 2021 году включали заработную плату в сумме 1162,2 тыс. руб. (за 2020 год – 183 тыс. руб.). Предусмотренные законодательством начисления на заработную плату за 2021 год составили 211,1 тыс. руб. (за 2020 год – 83,6 тыс. руб.).

Кроме того, в отчетном периоде по договору аренды с генеральным директором начислены арендные платежи в сумме 900 тыс. руб., выплаченные за вычетом удержанного и оплаченного НДФЛ.

ООО «Алгоритм» и ООО СЗ «Алгоритм Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ не являются связанными сторонами, но являются стратегическими партнерами Общества по строительству малоэтажного жилого комплекса «Алгоритм Стрельна».

7. События после отчетной даты

В 2022 году продолжается активное строительство вышеназванного жилого комплекса в соответствии с календарным планом строительства.

8. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

В рамках осуществления текущего внутреннего контроля хозяйственной деятельности Организация проводит мониторинг рисков финансового и нефинансового характера, оценку их возможного влияния на деятельность, при необходимости разрабатывает меры для снижения выявленных рисков до приемлемого уровня. Раскрытие информации о рисках в отчетности осуществляется с учетом Информации МФ РФ от 14.09.2012.

В связи с проведением РФ специальной военной операции на Украине и введением новых санкций и ограничений в отношении Российской Федерации, а также введением РФ ответных мер в отношении стран, которые ведут санкционную политику в отношении России, имеет место существенная неопределенность в отношении непрерывной деятельности в будущих периодах. Руководством Организации проводится оценка

значимости текущих событий с точки зрения способности Организации непрерывно продолжать свою деятельность. В этой связи проведена дополнительная оценка рисков хозяйственной деятельности.

Основным и единственным видом деятельности Организации является строительство малоэтажного жилого комплекса. Все договоры с генподрядчиком и субподрядчиками заключены в валюте РФ и действуют на период строительства. Значительное повышение курсов иностранных валют с февраля 2022 года, а также ограничение на расчеты в иностранных валютах существенно не повлияет на стоимость строительства, поскольку 95 % строительных материалов, используемых при строительстве – это материалы российского производства.

Валютные счета Организацией не открывались и открываться не будут. Влияние валютного риска на деятельность Организации оценивается как минимальное.

Проектное финансирование от ПАО СБЕРБАНК осуществляется в рамках государственного льготного финансирования застройщиков. Заключен договор финансирования, обеспечивающий получение необходимых ресурсов для завершения строительства. Изменение ставки финансирования возможно только в результате отмены государственной программы льготного финансирования, которое в настоящее время не анонсировано Правительством. Изменение ставки может повлечь за собой увеличение стоимости строящегося объекта недвижимости, но в связи со значительным ростом стоимости квадратного метра жилой недвижимости на рынке, это событие существенно не повлияет на будущий финансовый результат деятельности Организации. Таким образом, риски ликвидности, процентный и стратегический риски оценены нами как минимальные, приемлемые.

В связи с не участием Организации в судебных спорах в качестве истца или ответчика правовые риски оценены нами на минимальном уровне.

В связи с отсутствием операций с ценными бумагами, производными финансовыми инструментами, влияние на деятельность и финансовые результаты Организации рыночных рисков отсутствует.

Таким образом, при подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2021 год руководство Организации положительно оценивает способность Организации продолжать свою деятельность непрерывно.

8. Изменения учетной политики на год, следующий за отчетным

В связи с введением в действие новых ФСБУ на 2022 год разработана и утверждена новая редакция учетной политики Общества.

Генеральный директор
Дата: 09.03.2022



Козьякова И.В.