

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2”

188660, Ленинградская обл., п. Бугры, ул. Школьная, д. 11, корп. 2, пом. 26-Н, тел/факс: 320-12-00
ИНН 4703154989, ОГРН 1184704004022
Почтовый адрес: 197198, СПб, пр-т Добролюбова, д. 8, лит А
e-mail: info@cds.spb.ru

Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2018 год

1. Сведения об Обществе

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью “НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2” (далее – Общество).
- 1.2. Юридический и фактический (почтовый) адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, улица Школьная, дом 11, корпус 2, помещение 26-Н.
- 1.3. Дата государственной регистрации – 22.03.2018, ОГРН 1184704004022.
- 1.4. Основные виды деятельности организации: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.
- 1.5. Уставный капитал Общества на 31.12.2018 составляет 100 000 рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- 1.6. Единственным Участником Общества является гр-н Медведев Михаил Анатольевич.
- 1.7. Общество применяет общую систему налогообложения.
- 1.8. Общество подлежит обязательному аудиту (на основании п.5 ст.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”).

2. Бухгалтерская отчетность

- 2.1. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
- 2.2. Случаи отступлений от действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерской отчетности:
 - Общество не отразило в составе бухгалтерской отчетности информацию об оценочных обязательствах по отпускам сотрудников в соответствии с положениями ПБУ 8/2010 “Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы”.
- 2.3. Общество полагает, что неприменение правил формирования данных бухгалтерской отчетности, указанных в п.2.2 Пояснительной записки к бухгалтерской отчетности за 2018 год, не являются существенными отступлениями.

3. Основные элементы учетной политики Общества

- 3.1. Основные элементы учетной политики представлены в виде Приложения к настоящей Пояснительной записке.

4. Непрерывность деятельности Общества

- 4.1. У Общества отсутствует неопределенность в способности в будущем продолжать непрерывную деятельность, на основании следующих факторов:
 - не имели место события или условия, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность;
 - оценка руководством способности Обществом продолжать непрерывно свою деятельность охватывала период, составляющий не менее 12 месяцев, начиная с отчетной даты.

5. Финансово-хозяйственная деятельность Общества

- 5.1. Финансово-хозяйственная деятельность в 2018 году была направлена на осуществление основной деятельности Общества.
- 5.2. Руководство Обществом осуществляется генеральным директором Дзетовецким Дмитрием Вадимовичем.
- 5.3. Среднегодовая численность работающих в Обществе по состоянию на 01.01.2019 составила – 0 человек.

6. Операции со связанными сторонами

- 6.1. В 2018 году структура связанных сторон Общества представлена следующими лицами (компаниями):
 - гр-н Медведев Михаил Анатольевич – единственный участник Общества, доля участия 100%;
 - гр-н Дзетовецкий Дмитрий Вадимович – генеральный директор Общества;
 - ИП Медведев Михаил Анатольевич – единственный участник Общества, доля участия 100%;
 - ООО “БалтИнвестГрупп” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника;
 - ООО “Развитие” – взаимозависимая организация по отношению к Обществу по линии единственного участника.
- 6.2. Объем операций с аффилированными лицами в отчетном периоде составил:
 - гр-н Медведев Михаил Анатольевич:
 - оплата гр-ном Медведевым Михаилом Анатольевичем вноса в уставный капитал ООО “НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ 2” в размере 100 тысяч рублей.
 - гр-н Дзетовецкий Дмитрий Вадимович:
 - выплата гр-ну Дзетовецкому Дмитрию Вадимовичу заработной платы в размере 13 тысяч рублей.
 - ИП Медведев Михаил Анатольевич:
 - оказание ИП Медведев Михаил Анатольевич услуг аренды недвижимого имущества на сумму 233 тысяч рублей.
 - ООО “БалтИнвестГрупп”:
 - заключение соглашения о перемене лиц в обязательстве по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
 - передача прав и обязанностей по страховому полису от ООО “БалтИнвестГрупп” к Обществу на основании заключенного соглашения на сумму 14 тысяч рублей;
 - оказание ООО “БалтИнвестГрупп” услуг аренды недвижимого имущества на сумму 10 тысяч рублей, включая НДС 18% в размере 2 тысячи рублей.
 - ООО “Развитие”:
 - поступление денежных средств по договору инвестирования в размере 400 тысяч рублей.

7. События после отчетной даты

- 7.1. Общество подтверждает, что события, произошедшие с момента окончания отчетного периода до момента подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не способны оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2018 год.

8. Информация об обеспечении обязательств полученных и выданных

- 8.1. В течение 2018 года Общество не выдавало контрагентам обеспечения обязательств.
- 8.2. В течение 2018 года Общество не получало от контрагентов обеспечения обязательств.

9. Арендованные объекты внеоборотных активов

- 9.1. В течение 2018 года Общество приняло от третьего лица земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:907 по договору аренды недвижимого имущества (участок №2) от 22.05.2018.
- 9.2. Срок аренды земельного участка: 5 лет с момента заключения договора аренды недвижимого имущества (участок №2) от 22.05.2018.
- 9.3. Кадастровая стоимость земельного участка: 76 855 970 рублей.
- 9.4. Существующие обременения (ограничения использования), установленные в отношении земельного участка:
- согласно п.1.1 договора аренды недвижимого имущества (участок №2) от 22.05.2018 земельный участок был предоставлен Обществу в целях получения соответствующей разрешительной документации и последующего строительства на земельном участке многоквартирного жилого дома (жилых домов) с возможными пристроенными (встроенно-пристроеными, отдельно стоящими) автостоянками и/или объектами социальной инфраструктуры;
 - согласно п.1.5 договора аренды недвижимого имущества (участок №2) от 22.05.2018 земельный участок находится в залоге у третьих лиц в соответствии с договором залога от 17.11.2017.

10. Раскрытие информации об отдельных строках бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский баланс на 31.12.2018

- 10.1. В состав строки 1190 "Прочие внеоборотные активы" включены, в том числе:
- сумма затрат на строительство инвестиционных объектов – 687 тысяч рублей.
- 10.2. В состав строки 1220 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" включены, в том числе:
- суммы налога на добавленную стоимость в размере 70 тысяч рублей, подлежащие распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности.
- 10.3. В состав строки 1230 "Дебиторская задолженность" включены, в том числе:
- сумма задолженности по договорам долевого участия, срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 2 552 тысяч рублей.
- 10.4. В состав строки 1450 "Прочие обязательства" включены, в том числе:
- сумма целевого финансирования, начисленного по договорам долевого участия – 2 552 тысяч рублей;
 - сумма целевого финансирования, полученного в рамках прочих договоров – 400 тысяч рублей.
- 10.5. В состав строки 1520 "Кредиторская задолженность" включены, в том числе:
- задолженность перед поставщиками (подрядчиками), срок погашения которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты – 243 тысячи рублей.

Генеральный директор



Дзетовецкий Дмитрий Вадимович /

Общее

1. Определение критерия существенности в целях применения положений ПБУ 22/2010 "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности", утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 №63н, по исправлению ошибок:

- не более 5% от среднего значения суммы активов Общества, рассчитанных по состоянию на конец отчетного года, а также года, предшествовавшего отчетному году.

2. Ответственность за организацию и состояние бухгалтерского учета в организации, соблюдение законодательства о бухгалтерском учете возлагается на руководителя.

3. Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на ее руководителя.

4. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Капитальные вложения

1. Учет долгосрочных инвестиций ведется в соответствии с "Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций", утвержденным Приказом Минфина 30.12.1993 №160 на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы" по фактическим расходам:

- в целом по объекту строительства (зданию, сооружению, жилому комплексу и др.), либо по корпусам (в случаях, если объект – жилой комплекс, состоит из нескольких зданий);
- по приобретаемым отдельным объектам основных средств;
- земельным участкам;
- объектам природопользования;
- нематериальным активам.

2. Стоимость земельного участка, предназначенного для строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия, в зависимости от условий хозяйствования, сложившихся на дату отражения факта хозяйственной деятельности, включается в стоимость последних одним из следующих способов:

- путем включения стоимости земельного участка (земельных участков) в стоимость строительства (создания) объекта инвестирования / долевого участия при условии того, что на указанном земельном участке (земельных участках) было запланировано строительство (создание) одного объекта инвестирования / долевого участия;
- в случае если на земельном участке (земельных участках) запланировано строительство (создание) нескольких объектов инвестирования / долевого участия стоимость земельного участка (земельных участков) распределяется между этими объектами инвестирования / долевого участия в следующем порядке:
 - пропорционально количеству объектов инвестирования / долевого участия, строительство (создание) которых запланировано на земельном участке (земельных участках), либо
 - пропорционально площади, занимаемой объектами инвестирования / долевого участия на земельном участке (земельных участках), при условии того, что Общество располагает достоверными данными, необходимыми для такого расчета.

3. При этом под объектом инвестирования / долевого участия в целях Учетной политики следует понимать отдельный объект калькуляции затрат, учитываемый Обществом в бухгалтерском учете по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Доходы

1. Критерием отнесения к доходам от обычных видов деятельности считается систематичность их поступления и возможность планирования объемов поступления.
2. Доходом от оказания услуг застройщика, в рамках реализации инвестиционного проекта, признается разница между ценой объектов инвестирования, указанных в договорах инвестирования / долевого участия и расходов на строительство (создание), включая расходы застройщика, понесенные им при организации строительства (создания) указанных объектов. Доход застройщика признается по мере исполнения договоров на реализацию жилых либо нежилых помещений.
3. Момент возникновения дохода от оказания услуг застройщика (финансовый результат) определяется на дату, на которую одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны документы о передаче определенных объектов строительства;
- завершено расходование денежных средств, полученных застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”, либо от инвесторов.

4. При определении экономии (дохода) застройщика, организация руководствуется следующей методикой после окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта:

- а. Рассчитывается общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату):

$$V_{инв} = V_{инв} + V_{дкп} + V_{рын},$$

где

$V_{ин}$ – общая сумма денежных средств по жилым (нежилым) помещениям инвестиционного объекта, подлежащая возмещению инвесторами (дольщиками, покупателями) в оценке, предусмотренной на дату окончания строительства и формирования себестоимости инвестиционного объекта в договорах инвестирования / долевого строительства / купли-продажи недвижимости (в части прочих жилых (нежилых) помещений – по их рыночной стоимости на указанную дату);

$V_{инв}$ – объем инвестиционных средств по всем договорам инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$V_{дкп}$ – объем денежных средств по каждому договору купли-продажи недвижимости (руб.);

$V_{рын}$ – рыночная стоимость прочих жилых (нежилых) помещений в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.).

- б. Рассчитывается среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$Эк_{(ср)} = (V_{ин} - C_{об}) / S_{кв},$$

где

$Эк_{(ср)}$ – среднее значение суммы дохода (экономии) застройщика от передачи (реализации) 1 м² каждого жилого (нежилого) помещения в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$C_{об}$ – полная стоимость законченного строительством отдельно взятого инвестиционного объекта, согласно данным бухгалтерского учета по счету 08 “Капитальные вложения” (руб.);

$S_{кв}$ – площадь всех жилых (нежилых) помещений с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (m^2).

с. Рассчитывается себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$С_{поб} = V_{оинв} - ЭК_{(ср)} * S_{окв},$$

где

$С_{поб}$ – себестоимость каждого переданного (реализованного) жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.);

$V_{оинв}$ – объем инвестиционных средств по каждому договору инвестирования / долевого участия в рамках отдельно взятого инвестиционного объекта (руб.);

$S_{окв}$ – площадь каждого жилого (нежилого) помещения с учетом балконов, лоджий в рамках отдельного взятого инвестиционного объекта (m^2).

d. Формируется финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта:

$$ЭК_{(п)} = V_{оинв} - С_{поб},$$

где

$ЭК_{(п)}$ – финансовый результат от передачи (реализации) каждого жилого (нежилого) помещения в рамках инвестиционного объекта (руб.).

5. Указанные доходы признаются ежемесячно по мере передачи инвестору (дольщику) проинвестированной им доли в соответствии с подписанным обеими сторонами актом приема-передачи.

Расходы

1. Прямые расходы – затраты, непосредственно связанные с производством продукции (работ, услуг), учитываются на счете 08 “Вложения во внеоборотные активы”. Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат.

2. К косвенным расходам относятся все иные расходы, понесенные Обществом в течение отчетного периода при производстве и реализации продукции (работ, услуг). При этом общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 “Общехозяйственные расходы”, коммерческие расходы – на счете 91.02 “Прочие расходы”. Аналитический учет организован по видам статей затрат.

3. При осуществлении организацией деятельности застройщика сумма фактических расходов, связанных с обеспечением текущей деятельности, распределяется следующим образом:

- расходы, непосредственно связанные со строительством (созданием) объектов инвестирования / долевого участия учитываются по дебету счета 08 “Вложения во внеоборотные активы”. Аналитический учет организован по видам объектов инвестирования / долевого участия, статьям затрат;
- коммерческие расходы (услуги, оказанные агентствами недвижимости) учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 08 “Вложения во внеоборотные активы” и признаются в составе расходов текущего периода по мере передачи инвесторам (дольщикам), либо покупателям законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия;

- после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов текущего периода по дебету счета 91 “Прочие доходы, расходы” по мере их поступления.

Информация об коммерческих расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2210 “Коммерческие расходы”.

- общехозяйственные расходы учитываются в следующем порядке:
 - до момента начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия – учитываются обособленно по дебету счета 26 “Общехозяйственные расходы” и ежеквартально списываются в дебет счета 08 “Вложения во внеоборотные активы”;
 - после начала передачи инвесторам (дольщикам) законченных строительством (созданных) объектов инвестирования / долевого участия признаются в составе расходов отчетного периода по мере их поступления путем отнесения в дебет счета 91 “Прочие доходы, расходы”.

Информация об общехозяйственных расходах отражается Обществом в Отчете о финансовых результатах по строке 2220 “Управленческие расходы”.

Резервы

1. Создание оценочных резервов в целях бухгалтерского учета регламентировано положением ПБУ 21/2008 “Изменения оценочных значений”, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 №106н, а также положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н.
2. Учет резервов предстоящих расходов в целях бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с требованиями положения ПБУ 8/2010 “Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы”, утвержденного Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.
3. При этом Общество не отражает в бухгалтерском учете информацию о сумме резерва на ремонт основных средств.