

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Переоценка					
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давних положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель

Михалев Денис Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	6 501	-	-	(2 786)	-	-	6 501	(2 786)
в том числе:	5210	за 2021г.	-	-	8 418	(1 917)	-	-	7 881	(1 917)
Транспортные средства	5201	за 2022г.	6 501	-	-	(2 786)	-	-	6 501	(2 786)
	5211	за 2021г.	-	-	8 418	(1 917)	-	-	7 881	(1 917)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	-	8 418	-	8 418	
в том числе:							
Легковой автомобиль Audi Q8	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	-	8 418	-	8 418	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	3 715	6 501	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



 Руководитель Михалев Денис Валерьевич (подпись)

 (расшифровка подписи)

 28 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:									
5302		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
5312		за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	468 640 2 292 400	- -	137 533 32 639	(339 210) (1 856 399)	- -	266 963 468 640	- -
в том числе:									
АО МСП Банк вексель	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- 32 639	- (32 639)	- -	- -	- -
ООО СТИ Договор ДДУ	5307 5317	за 2022г. за 2021г.	468 640 2 292 400	- -	137 533 -	(339 210) (1 823 760)	- -	266 963 468 640	- -
Финансовых вложений - Итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	468 640 2 292 400	- -	137 533 32 639	(339 210) (1 856 399)	- -	266 963 468 640	- -

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
по договору ДДУ	5321	-	-	2 292 400
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Михалев Денис
Валерьевич

(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2023 г.

МОСКВА

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2022г.	-	-	-	29	(29)	-	-	X	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	59	(59)	-	-	X	-	-
в том числе:	5401	за 2022г.	-	-	-	29	(29)	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	-	-	-	59	(59)	-	-	-	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Михалев-Денис
Валерьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2023г.

МОСКВА

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	3 115	-	112	-	(3 004)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	5530	за 2021г.	38 874	-	3 077	-	(46 085)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	2 247	-	-	-	(2 247)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	27 388	-	2 246	-	(27 388)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	768	-	113	-	(692)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2021г.	30	-	765	-	(27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	101	-	-	-	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	11 456	-	66	-	(18 670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	3 115	-	112	-	(3 004)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2021г.	38 874	-	3 077	-	(46 085)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		погашение	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	484 213	558	-	(384 000)	-	(4 422)	-	-	-	96 349	
	5571	за 2021г.	1 725 159	1 272 060	-	(2 513 006)	-	-	-	-	-	484 213	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2021г.	1 457 659	-	-	(1 457 659)	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	480 134	-	-	(384 000)	-	-	-	-	-	96 134	
	5573	за 2021г.	267 500	1 267 981	-	(1 055 348)	-	-	-	-	-	480 134	
прочая	5554	за 2022г.	4 079	558	-	-	-	(4 422)	-	-	-	215	
	5574	за 2021г.	-	4 079	-	-	-	-	-	-	-	4 079	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	25 046	44 126	5	(33 183)	5	4 422	-	-	5 429	45 846	
	5580	за 2021г.	1 422 391	16 777	57 464	(1 478 833)	57 464	-	-	7 249	-	25 046	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	913	42 318	-	(913)	-	-	-	-	-	42 318	
	5581	за 2021г.	1 411 208	913	-	(1 411 208)	-	-	-	-	-	913	
авансы полученные	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	24 134	8	5	(29 511)	5	-	-	-	5 429	65	
	5583	за 2021г.	1 012	15 864	9	-	-	-	-	-	-	24 134	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	10 171	1 800	-	(67 625)	57 454	-	-	-	-	1 800	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	-	-	-	-	-	4 422	-	-	-	-	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	509 259	44 684	5	(417 183)	5	X	-	-	5 429	142 195	
	5570	за 2021г.	3 147 550	1 288 837	57 464	(3 991 839)	57 464	X	7 249	-	-	509 261	

25

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Михалев Денис
Валерьевич
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	29	59
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	2 786	1 917
Прочие затраты	5650	17 407	18 645
Итого по элементам	5660	20 222	20 621
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	314 535	1 823 760
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	334 757	1 844 381

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель
 Михаилев Денис Валерьевич
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	2 657 577
	5811	-	-	-



Михалев Денис
Валерьевич
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2023 г.

**Корректировка данных отчетного периода
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	5 964	537	6 501
Итого по разделу I	1100	5 964	537	6 501
БАЛАНС	1600	639 296	537	639 833
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	128 970	913	129 883
Итого по разделу III	1300	129 020	913	129 933
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	412	228	640
Прочие обязательства	1450	4 684	(605)	4 079
Итого по разделу IV	1400	485 230	(376)	484 853
БАЛАНС	1700	639 296	537	639 833

ПОЯСНЕНИЯ

к годовому Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2022 год Общества с ограниченной ответственностью «КВАРТО»

1. Основные сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «КВАРТО»

Краткое наименование: ООО «КВАРТО»

Дата государственной регистрации: 11.07.2018, Рег.номер 1187746672728

ОГРН: 1187746672728, дата присвоения 11.07.2018

Дата свидетельства о постановке на учет в налоговый орган: 01.12.2020

ИНН 9723053177

КПП 770501001

Зарегистрировано: в Инспекции ФНС России № 5 по г. Москве

Единоличный исполнительный орган: Управляющий – индивидуальный предприниматель Михалев Денис Валерьевич, действующий на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27.01.2021г.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2022 г. составляет – 50 000,00 рублей

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Сведения об учредителях (участниках):

ФИО участников	Сведения об участниках	Доля участника в уставном капитале (%)	Размер доли участника в уставном капитале (руб.)
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ДОМ»	ОГРН 1147746953100, зарегистрировано 22.08.2014г. МИ ФНС № 46 по г. Москве, ИНН 7705346561, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 30, стр. 4, этаж 1, помещение II, комната 3	99,99%	49 950,00
Ищенко Леонид Станиславович	Гражданин РФ ИНН 770900919778	0,01%	50,00

2. Финансово-хозяйственная деятельность

Основной вид деятельности общества: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (код по ОКВЭД 68.10)

В 2022 году деятельность общества заключалась в:

- Переуступка прав требований по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов физическим лицам.

Численность работающих, на конец отчетного периода составила 0 чел., среднесписочная численность персонала за 2022г. составила – 0 чел. Фонд оплаты труда за 2022г. – 0 тыс. рублей.

3. Основные положения Учетной политики

Бухгалтерская отчетность организации сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п.25 Приказа Минфина РФ от 06.07.1999 N 43н.

Бухгалтерская отчетность составляется на основе принципа непрерывности деятельности.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления. Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме. Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами. Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Финансовые вложения по приобретенным правам требования по договорам долевого участия отражаются исходя из фактической стоимости приобретения единицы (объекта недвижимости).

Дебиторская задолженность по договорам уступки прав требования признается на дату регистрации договора уступки прав требования.

Стоимость уступки прав требований по договорам включает НДС 20%. Налоговая база определяется в соответствии с п.3 ст. 155 НК РФ.

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости (цена поставщика).

Изменения текущего года:

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной бухгалтерской отчетности, в основном соответствует учетной политике, примененной при подготовке финансовой отчетности Организации за предшествующий год.

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражены согласно п. 50 главы V Приказа Минфина России от 16.10.2018 N 208н (ред. от 29.06.2022) "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется Стандарт право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующий году, начиная с которого применяется настоящий стандарт, не пересчитываются. Корректировка учетных данных в связи с переходом на ФСБУ 25 произведена в бухгалтерской отчетности за 2022 год в «межотчетный» период. В результате в бухгалтерской отчетности за 2022 год балансовые остатки на 31.12.2021, включают последствия указанной корректировки.

Корректировка показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021

Показатель	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	1150	5 964	537	6 501
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	128 970	913	129 883
IV. Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	1420	412	228	640
Прочие обязательства	1450	4 684	(605)	4 079

Подробная информация по влиянию изменений учетной политики на статьи бухгалтерского баланса отражены в табличной части пояснений "Корректировка данных отчетного периода в связи с изменениями учетной политики"

Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете" отражены перспективно и не оказали влияния на сопоставимые данные бухгалтерской отчетности.

4. Связанные стороны

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние. К таким лицам, в первую очередь, относятся лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Бенефициарный владелец: гражданин РФ Дойхен Дмитрий Юрьевич

Основание, в соответствии с которым является бенефициарным владельцем: владение 100% обыкновенными акциями ЗАО «Управляющая компания ДОМ».

На 31.12.2022г. долг перед бенефициарным владельцем отсутствует.

Материнская компания и учредители:

Между ООО «КВАРТО» и ЗАО «УК ДОМ» заключен долгосрочный беспроцентный договор займа от 01.07.2020 года на сумму 88 500 тыс. руб. Фактически поступило средств на расчетный счет 87 500 тыс. руб. В 2021 году были заключены Дополнительные соглашения на сумму 423 714 тыс. руб.

Заемные средства предоставляются для оплаты договоров участия в долевом строительстве по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А (Б/К/1 и Б/К/2).

Задолженность на 31.12.2022 года основного долга составляет 96 134 тыс. руб.

Срок платежа по заемному обязательству: 31.10.2024г.

Между ООО «КВАРТО» и ЗАО «УК ДОМ» заключен краткосрочный беспроцентный договор займа №2 от 27.12.2022г. на сумму 5 000 тыс. руб. Фактически 28.12.2022г. поступило на расчетный счет 1 800 тыс. руб.

Заемные средства предоставляются для погашения кредиторской задолженности ООО «КВАРТО».

Задолженность на 31.12.2022 года основного долга составляет 1 800 тыс. руб.

Между ООО «КВАРТО» и Ищенко Леонидом Станиславовичем было заключено соглашение о новации вексельного обязательства на сумму 180 000 тыс. руб. в долгосрочное заемное обязательство.

Срок платежа по заемному обязательству: 01.04.2022г.

Проценты на сумму займа не начисляются.

Между ООО «КВАРТО» и Ищенко Леонидом Станиславовичем были заключены договора уступки прав требований № Б/К/1-ИЛС от 17.03.2022г. на сумму 89 331 тыс. руб. и № Б/К/2-ИЛС от 17.03.2022г. на сумму 64 669 тыс. руб.

Между ООО «КВАРТО» и Ищенко Леонидом Станиславовичем было заключено соглашение о зачете задолженности ООО «КВАРТО» перед Ищенко Л.С. в размере 154 000 тыс. руб. в счет задолженности Ищенко Л.С. перед ООО «КВАРТО» в размере 154 000 тыс. руб.

Задолженность на 31.12.2022 года основного долга составляет 0 руб.

Прочие стороны, связанные материнской компанией:

Между ООО «КВАРТО» и ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» 25.04.2019 года заключены договора № Б/К/1, Б/К/2, Б/К/3 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А, корпус Б. на сумму 1 914 919 тыс. руб.:

- Б/К/1 = 649 052 тыс. руб.

- Б/К/2 = 674 886 тыс. руб.

Задолженность на 01.01.2022г. составляла 0 руб.

За период 2022 были проведены операции:

Заключено дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору Б/К/1 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.04.2019г. об исключении двух квартир из договора долевого участия на сумму 16 737 тыс. руб.

Задолженность ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» перед ООО «КВАРТО» составила 16 737 тыс. руб.

Заключено дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору Б/К/2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.04.2019г. об исключении квартиры из договора долевого участия на сумму 7 938 тыс. руб., корректировке стоимости квартир по договору на сумму 137 533 тыс. руб. и зачете задолженности.

Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 129 595 тыс. руб.

Заключено соглашение о частичном зачете от 19.04.2022г. задолженности ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» перед ООО «КВАРТО» в размере 16 737 тыс. руб. в счет задолженности ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» в размере 129 595 тыс. руб.

Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 112 858 тыс. руб.

Погашение задолженности на сумму 74 000 тыс.руб. собственными средствами ООО «КВАРТО»

Задолженность на 31.12.2022г. составляет 38 858 тыс. руб.

5. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

5.1. Основные средства

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

Переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого срока его использования с учетом ожидаемого физического износа и условий эксплуатации.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных

средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

В Организации приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

- Здания и сооружения: 15-30 лет;
- Транспортные средства: 3-5 лет;
- Другие ОС: 2-5 лет.

В 2022 году Обществом применены утвержденные и вступившие в силу нормативно правовые акты по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Организация арендует автомобиль.

Переход на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» осуществлен исходя из «Переходных положений» ФСБУ 25/2018 и:

п.9.2.1 - «Арендатор по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующему году, начиная с которого применяются положения настоящего раздела, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.»

п.50. ФСБУ 25/2018 – «Вместо ретроспективного пересчета, предусмотренного п.49 настоящего Стандарта, арендатор может по каждому договору аренды единовременно признать на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется настоящий Стандарт, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

В 2022 году, после применения переходных положений ФСБУ 25/2018, Обществом применяются условия дисконтирования обязательств по аренде. Ставка дисконтирования рассчитана как средний показатель ставки кредитования в 2021г., которая составила – 17%.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» ФСБУ 25/2018 отражены путём единовременной корректировки балансовой стоимости основных средств на начало отчётного периода за счет нераспределенной прибыли.»

Наличие и движение основных средств представлены в таблице 2.1

5.2. Финансовые вложения

Структура и движение финансовых вложений представлены в таблице 3.1.

В составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе отражены приобретенные права требования по Договорам долевого участия, текущая рыночная стоимость по которым не определяется.

Финансовые вложения в бухгалтерском балансе отражены по первоначальной стоимости с учетом дооценки стоимости финансовых вложений в 2022 году, представляющей фактические затраты на их приобретение.

При реализации или ином выбытии финансовых вложений стоимость списывается на расходы по стоимости единицы.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является м2.

Обесценение финансовых вложений на 31.12.2022 года отсутствует.

Иное использование финансовых вложений отсутствует.

5.3. Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

Бухгалтерский учет запасов для управленческих нужд осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019, утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат, понесенных на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг, приобретаемых запасов.

При выбытии (продаже или списании) запасы оцениваются по средней себестоимости.

5.4. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности представлены в таблице 5.1.

Инвентаризация дебиторской задолженности на конец периода отражена в акте инвентаризации №1 от 31.12.2022г.

5.5. Денежные средства

По строке 1250 «Денежные средства» бухгалтерского баланса отражены остатки денежных средств организации на рублевых счетах в банках.

5.6. Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса в составе прочих оборотных активов отражены расходы по использованию лицензионных программ и расходы по страхованию основных средств.

5.7. Заемные средства

Бухгалтерский учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам, срок погашения которых на отчетную дату составляет менее 365 (366) дней переводится из долгосрочной в краткосрочную.

Начисленные проценты, независимо от срока погашения кредита отражаются в краткосрочной задолженности.

Дополнительные расходы, связанные с получением и обслуживанием кредитов, включаются в состав прочих расходов в том периоде, когда они были произведены.

По строке 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса отражены долгосрочные беспроцентные заемные средства.

По строке 1510 «Заемные средства» отражены краткосрочные беспроцентные заемные средства.

Структура и движение заемных средств представлены в таблице 5.3.

5.8. Кредиторская задолженность

Структура и движение кредиторской задолженности представлены в таблице 5.3.

Инвентаризация кредиторской задолженности на конец периода отражена в акте инвентаризации №1 от 31.12.2022г.

5.9. Доходы и расходы

Выручка от продажи товаров (продукции), выполнения работ, оказания услуг признается в бухгалтерском учете в соответствии с пунктом 12 Положения по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации».

Выручка отражается в отчете о финансовых результатах за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и других аналогичных обязательных платежей.

Доходы и расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование и владение своих активов, признаются доходами и расходами по обычным видам деятельности.

Выручка по основному виду деятельности за отчетный период составила 341 719 тыс. руб.

Себестоимость продаж по основному виду деятельности за отчетный период составила 314 535 тыс. руб.

По строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах отражены расходы для нужд управления организацией.

Управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде, в котором они имели место, в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Структура и размер затрат на продажу по элементам отражены в таблице 6.

По строке 2350 «Прочие расходы» отражены расходы на услуги банков, убытки прошлых лет и другие расходы.

5.10. Налог на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Отложенные налоговые активы учитываются и отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02. При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

Налоговая база (прибыль) по налогу на прибыль в соответствии с данными регистра налогового учета и данными налоговой декларации составила за 2022 г. – 7 483 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения за 2022 год составила 6 460 тыс.руб.

Ставка налога на прибыль в 2022 г. составила 20%.

Условный расход по налогу на прибыль за 2022 год: 1 292 тыс.руб.

Отложенные налоговые обязательства за 2022 год: 367 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль, обусловленный вычитаемыми временными разницами: 273 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход (доход): 49 тыс.руб.

Сумма начисленного текущего налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2022 г. составила 1 614 тыс.руб.

6. Финансовый результат

Чистая прибыль, полученная в 2022 г. по данным бухгалтерской отчетности, составила – 5 119 тыс. руб.

Положительные чистые активы на 31.12.2022г. составили 135 052 тыс. руб.

Положительные чистые активы обеспечивают соблюдение принципа непрерывности деятельности.

7. Риски

Влияние коронавирусной инфекции на деятельность Организации

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Распространение COVID-19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, в том числе и в Российской Федерации.

В 2022 году Организация продолжила предпринимать ряд мер, направленных на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Деятельность Организации в 2022 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует.

Распространение COVID-19 не оказывает существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и ее бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Влияние специальной военной операции на деятельность Организации.

В конце февраля 2022 года начата специальная операция.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказало негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая падение курса рубля, повышенную волатильность финансовых рынков, снижение реальных доходов населения, покупательской способности и т.д.

В 2022 году Организация предприняла ряд мер, направленных на стимулирование продаж и обеспечение текущей деятельности.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента осязаемое воздействие на деятельность Организации отсутствует, однако влияние этой ситуации на Организацию в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

Финансовые риски:

Организация подвержена процентному, валютному, кредитному риску и риску ликвидности. Политика управления рисками, используемая Организацией, рассмотрена ниже:

(1) Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации. Организация регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок.

Согласно оценке Руководства, подверженность Организации риску изменения процентных ставок находится на приемлемом уровне, который не требует дополнительных инструментов хеджирования.

Заемных средств с плавающими процентными ставками на отчетную дату не имелось.

(2) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Руководство считает, что Компания не имеет очевидных валютных рисков.

На отчетную дату активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имелось.

(3) Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства перед Организацией в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Организация осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей.

(4) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Организация не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подверженность Организации риску ликвидности постоянно контролируется путем составления бюджета движения денежных средств.

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков ликвидности, основная задолженность представлена долгом материнской компании.

Организация не ведет судебных разбирательств в качестве истца или ответчика.

8. Оценочные обязательства

Оценочных обязательств на 31.12.2022г. не имеется.

В связи с отсутствием штатных работников резерв на оплату отпусков не создавался.

9. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в настоящей бухгалтерской отчетности, не имелось.

В настоящий момент Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от санкции против России в результате проведения специальная военной операции.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказывает негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая падение курса рубля, повышенную волатильность финансовых рынков и т.д.

Руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства данные события не окажут существенного воздействия на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Оценивая влияние указанных событий на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, заявляем, что соответствующие корректировки в бухгалтерской (финансовой) отчетности не требуются.

«28» марта 2023 года

ООО «Кварто»

Управляющий-индивидуальный предприниматель

/Михалев Д.В./

