

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» (ОГРН 1067847094833, Индекс 198096, г. Санкт-Петербург, дорога из Туруханские острова д. 6 литер А пом. 8), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчета о финансовых результатах за 2022 год, включая основные обоснования учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с принципами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### **О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

#### **ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» ЗА 2022 ГОД**

Мы провели аудит в соответствии с стандартами аудита (МСА). Наши стандарты аудита основаны на международных стандартах аудита (МСА) и в разделе «Отношения с клиентами» содержат требования к независимости аудитора. Мы являемся независимым по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанным Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, в каком выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основным для выражения нашего мнения.

#### *Утверждение 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 осуществление ответственности за основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или пойти у него

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» (ОГРН 1067847094853, индекс 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанские острова д. 6 литер А пом. 8), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него

Лицо, отвечающее за корпоративное управление – генеральный директор, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Общества.

### *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 составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- 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;
- 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 руководством 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 аудиторское заключение

Попова Е.А.

(квалификационный аттестат № К030491 от 30 октября 2009 г.  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 22006021184.

Генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

Попова Е.А.

(квалификационный аттестат № К 25594 от 20 января 2006 г.,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 21706013924)



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Джетта-аудит».

ОГРН 1167847414019,

198216, Санкт-Петербург, пр. Народного ополчения дом 10 литер А, пом. 245-Н,

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006010484

«30» марта 2023 года

Показатели	Единица измерения	31 декабря 2022 г.			31 декабря 2021 г.		
		тысяч руб.	млн руб.	млрд руб.	тысяч руб.	млн руб.	млрд руб.
<b>I НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
<b>1. Нематериальные активы</b>							
1.1	Нематериальные активы	1110					
1.2	Нематериальные активы, подлежащие амортизации	1120					
1.3	Нематериальные активы, подлежащие списанию	1130					
1.4	Материальные нематериальные активы	1140					
2.1	Основные средства	1150	712 328	13 478	7 480		
	в том числе:						
	НДС по строительству (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	1150A	32 881				
	Долговые вложения в материальные ценности	1150B					
3.1	Финансовые вложения	1170		246 086	163 817		
	Отложенные налоговые активы	1180	783	8 383	16 033		
	Прочие внеоборотные активы	1190		381	709		
	Итого по разделу I	1100	713 112	269 034	187 960		
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
4.1	Запасы	1210		80 160	63 800		
	Платежи на приобретенную строительную технику (оборудование)	1210A		1 747	2 230		
5.1	Дебиторская задолженность	1230	883 401	707 989	627 130		
2.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	85 236	86 236	318 172		
	Долговые кредиты и займы	1250		577	22 186		
	Прочие оборотные активы	1260	8	43	43		
	Итого по разделу II	1200	488 646	885 303	1 017 331		
	<b>БАЛАНС</b>	1500	2 001 758	1 154 337	1 205 291		

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

Форма 07/2021 от 2

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	по ОКПО	79744040		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7807311180		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)				

198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные острова дор, д. № 6, лит. А, пом. 8

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7805685984
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1167847414019

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	1 712 928	13 478	7 439
	в том числе:				
	НДС по строительству (в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве)	11501	32 691	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	246 668	163 817
	Отложенные налоговые активы	1180	783	8 303	10 003
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	584	708
	Итого по разделу I	1100	1 713 712	269 034	181 968
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	-	80 165	53 858
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1 747	2 290
5.1	Дебиторская задолженность	1230	393 481	707 469	627 199
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	95 796	96 296	318 172
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	566	577	22 186
	Прочие оборотные активы	1260	6	48	13
	Итого по разделу II	1200	489 849	886 303	1 023 719
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 203 561	1 155 337	1 205 687

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	9 762	9 762	9 762
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	394 286	392 878	361 305
	Итого по разделу III	1300	404 048	402 639	371 067
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	207 806	140 175	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	57	7 744	7 977
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 377 334	-	-
	в том числе: обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	1 377 334	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 585 198	147 919	7 977
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	824	191 021	430 643
5.3	Кредиторская задолженность	1520	212 417	403 356	388 611
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 074	10 401	7 388
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	214 315	604 778	826 642
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 203 561	1 155 337	1 205 687



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	79744040		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7807311180		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	886 645	1 354 486
6	Себестоимость продаж	2120	(687 445)	(1 213 360)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	189 873	141 126
	Коммерческие расходы	2210	-	(131)
6	Управленческие расходы	2220	(108 418)	(121 556)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	81 455	19 439
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	11 383	18 240
	Проценты к уплате	2330	(35 804)	(1 653)
	Прочие доходы	2340	227 287	40 884
	Прочие расходы	2350	(276 885)	(45 598)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 763	31 312
	Налог на прибыль	2410	(7 107)	(6 943)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 275)	(7 277)
	отложенный налог на прибыль	2412	168	334
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 656	24 369



Бухгалтер Анастасия  
Савиных

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 656	24 369
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Сумма	31	12	2022
8719004			
7574040			
752721100			
71122			
1000			16
354			



(подпись)

**Муртазова Анастасия  
Савельевна**

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды	
0710004	
31	12 2022
79744040	
7807311180	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

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 2020 г.	3100	9 762	-	-	-	361 305	371 067
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	31 573	31 573
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	24 369	24 369
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	7 204	7 204
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	9 762	-	-	-	392 878	402 640
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	9 656	9 656
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 656	9 656
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(8 247)	(8 247)
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	(8 247)	(8 247)
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	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	9 762	-	-	-	394 286	404 048

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
До корректировок	3400	371 067	24 369	-	395 436
Корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	7 204	-	7 204
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	371 067	31 573	-	402 640
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	361 305	24 369	-	385 674
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	7 204	-	7 204
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	361 305	31 573	-	392 878
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»

ОГРН по ОКВЭД  
01710004  
Дата выпуска 2023 г.  
по ОКТО  
78744040  
ИНН  
7807311180  
по  
ОКПО 2  
71122  
по ОКОНД/ОКОС  
12370 18  
по ОКЕИ  
328

ОГРН		
01710004		
78744040		
7807311180		
71122		
12370	18	
328		

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	404 048	402 639	371 067

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	410	888 672	1 352 395
в том числе:			
от продаж продукции, товаров, работ и услуг	411	843 140	1 294 631
продаж платных телекоммуникационных услуг, роялти, лицензий и иных видов деятельности	412		
от предоставления услуг	413		
по договорам участия в долевом строительстве	414	318	
от предоставления эксплуатационных договоров, лицензий, договоров, доступных по всем параметрам к услугам	415	41 527	
иных	416	1 087	57 764
уменьшения	4120	(1 120 050)	(1 424 812)
от продажи товаров, работ, услуг, включая работы	4121	(734 475)	(1 067 185)
иных работ	4122	(236 823)	(686 623)
иных объектов	4123	(640)	
иных	4124	(27 616)	(6 325)
иных	4125	(22 096)	(12 244)
иных	4126	(20 555)	(6 688)
иных	4127	(139 477)	(82 517)
иных	4128		
иных	4129		
иных	4210	101 711	162 904
иных	4211	1 430	
иных	4212	101 281	
иных	4213		136 626
иных	4214		25 870
иных	4215		
иных	4220		187
иных	4221		
иных	4222		
иных	4223		

Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)



29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
79744040		
7807311180		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	986 672	1 352 395
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	943 140	1 294 631
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	318	-
поступления от погашения беспроцентных займов, выданных связанным сторонам, поступления по договорам цессии, соглашениям об уступке прав требования	4115	41 527	-
прочие поступления	4119	1 687	57 764
Платежи - всего	4120	(1 126 089)	(1 434 912)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(794 475)	(1 080 166)
в связи с оплатой труда работников	4122	(259 925)	(328 623)
процентов по долговым обязательствам	4123	(840)	-
налога на прибыль организаций	4124	(27 618)	(5 226)
НДС	4125	(22 696)	(12 298)
прочие платежи	4129	(20 535)	(8 599)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(139 417)	(82 517)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	101 711	162 995
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	430	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	101 281	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	139 025
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	23 970
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(987)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(987)
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	-	-
прочие платежи	4229	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>101 711</b>	<b>162 008</b>

Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	584 107	186 800
в том числе:			
получению кредитов и займов	4311	504 107	186 800
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(628 412)	(259 800)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией 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	(628 412)	(259 800)
прочие платежи	4329	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>37 895</b>	<b>(101 100)</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(11)</b>	<b>(24 809)</b>
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	577	23 184
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	566	577
Влияние изменения курсов иностранной валюты по отношению к рублю	4410	-	-



Иуртэев Анастасия  
Савельевна  
[подпись]

29 марта 2023 г.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	664 107	188 800
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	664 107	188 800
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(626 412)	(289 900)
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	(626 412)	(289 900)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	37 695	(101 100)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(11)	(21 609)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	577	22 186
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	566	577
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
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.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

Муртазаев Александр  
Самойлов  
(инициалы, фамилия)



## 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 давших 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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
МАВИС-СТРОЙ  
(подпись)

29 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		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	84 632	(72 141)	-	(83 622)	72 417	(1 271)	-	-	1 010	(995)
	5210	за 2021г.	99 381	(91 942)	1 418	(16 167)	15 446	(4 649)	-	-	84 632	(81 145)
в том числе:	5201	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5220	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5221	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

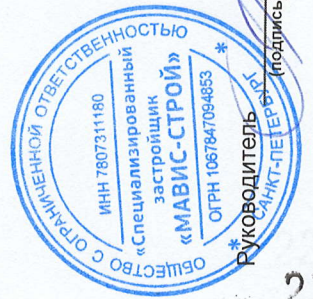
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	986	1 679 235	-	-	1 680 222
	5250	за 2021г.	-	5 321	(3 589)	(746)	986
ЖК "фотограф"	5241	за 2022г.	986	1 679 235	-	-	1 680 222
	5251	за 2021г.	-	986	-	-	986

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		увеличение	уменьшение	увеличение	уменьшение
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	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	5 046	433
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	871 020	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  
Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

29 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		Поступило	выбыло (погашено)	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная						
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2022г. за 2021г.	246 668 163 817	- -	- 82 851	(246 668) -	- -	- -	- 246 668	- -
в том числе: паи и акции	5302 5312	за 2022г. за 2021г.	163 817 163 817	- -	- -	(163 817) -	- -	- -	- -	- -
займы	5303 5313	за 2022г. за 2021г.	82 851 -	- -	- 82 851	(82 851) -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2022г. за 2021г.	96 296 318 172	- -	- -	(500) (221 876)	- -	- -	- -	82 851 95 796 96 296
в том числе: займы	5306 5316	за 2022г. за 2021г.	96 296 318 172	- -	- -	(500) (221 876)	- -	- -	- -	95 796 96 296
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2022г. за 2021г.	342 964 481 989	- -	- 82 851	(247 168) (221 876)	- -	- -	- -	95 796 96 296 342 964

**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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



**Муртазова Анастасия  
Савельевна**  
(расшифровка подписи)

\*(подпись)  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

29 марта 2023 г.

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		убытков от снижения стоимости	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.	80 372	(207)	80 165	1 205 852	(1 286 225)	207	-	-	-	-	-	-
	5420	за 2021г.	-	-	-	2 199 299	(2 172 784)	(207)	-	X	80 372	(207)	80 165	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	80 372	(207)	80 165	459 593	(539 966)	207	-	28 566	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	53 320	-	53 320	958 722	(931 669)	(207)	-	26 808	-	(207)	80 165	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	538	-	538	16 249	(16 787)	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	31	(31)	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	746 229	(746 229)	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2021г.	-	-	-	1 224 197	(1 224 197)	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	131	(131)	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-

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	-	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

\* Руководитель  
«МАВИС-СТРОЙ» (подпись)

29 марта 2023 г.

**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 по сделке, операции	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32 560	-	32 560	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	32 560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2022г.	708 318	(849)	2 764 404	-	(3 110 952)	-	-	-	-	-	-	-	-	361 770
	5530	за 2021г.	627 850	(651)	1 998 363	(753)	(1 917 895)	-	-	-	-	-	-	-	-	708 318
Авансы выданные	5511	за 2022г.	405 104	(849)	1 228 714	-	(1 468 053)	-	-	-	-	-	-	-	-	165 765
	5531	за 2021г.	335 731	(651)	1 685 745	(753)	(1 616 372)	-	-	-	-	-	-	-	-	405 104
Прочая	5512	за 2022г.	77 109	-	187 038	-	(248 457)	-	-	-	-	-	-	-	-	15 690
	5532	за 2021г.	82 222	-	137 420	-	(142 533)	-	-	-	-	-	-	-	-	77 109
выручка не предъявленная заказчику	5513	за 2022г.	198 047	-	1 348 652	-	(1 366 384)	-	-	-	-	-	-	-	-	180 315
	5533	за 2021г.	171 066	-	147 140	-	(120 159)	-	-	-	-	-	-	-	-	198 047
Итого	5514	за 2022г.	28 058	-	-	-	(28 058)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	38 831	-	28 058	-	(38 831)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2022г.	708 318	(849)	2 796 964	-	(3 110 952)	-	-	-	X	-	-	-	-	394 330
	5520	за 2021г.	627 850	(651)	1 998 363	(753)	(1 917 895)	-	-	-	X	-	-	-	-	708 318

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	849	-	849	-	651	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	849	-	849	-	651	-
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 дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение					списание на финансовый результат
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	балансовая стоимость	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	балансовая стоимость							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	140 175	1 863 421	27 360	(445 816)	-	-	-	-	-	1 585 140		
в том числе:	5571	за 2021г.	-	139 300	875	-	-	-	-	-	-	140 175		
кредиты	5552	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5553	за 2022г.	140 175	483 175	27 360	(442 904)	-	-	-	-	-	207 806		
	5573	за 2021г.	-	139 300	875	-	-	-	-	-	-	140 175		
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5555	за 2022г.	-	1 380 246	-	(2 912)	-	-	-	-	-	1 377 334		
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	594 377	2 364 182	8 444	(2 753 761)	-	-	-	-	-	213 241		
в том числе:	5580	за 2021г.	819 254	2 119 683	778	(2 345 336)	-	-	-	-	-	594 377		
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	102 678	870 363	-	(766 736)	-	-	-	-	-	206 303		
	5581	за 2021г.	140 400	1 257 757	-	(1 295 479)	-	-	-	-	-	102 678		
авансы полученные	5562	за 2022г.	210 621	10 544	-	(221 099)	-	-	-	-	-	65		
	5582	за 2021г.	182 427	241 138	-	(212 944)	-	-	-	-	-	210 621		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	48 809	273 194	-	(316 259)	-	-	-	-	-	5 744		
	5583	за 2021г.	23 461	479 423	-	(454 075)	-	-	-	-	-	48 809		
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2022г.	191 021	203 893	8 444	(402 534)	-	-	-	-	-	824		
	5585	за 2021г.	430 643	49 500	778	(289 900)	-	-	-	-	-	191 021		
прочая	5566	за 2022г.	41 248	1 006 188	-	(1 047 131)	-	-	-	-	-	305		
	5586	за 2021г.	42 323	91 865	-	(92 940)	-	-	-	-	-	41 248		
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Итого	5550	за 2022г.	734 552	4 227 603	35 804	(3 199 577)	-	-	-	-	X	1 798 381		
	5570	за 2021г.	819 254	2 258 983	1 663	(2 345 336)	-	-	-	-	X	734 552		

**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	-	-	-



Руководитель  
**Муртазова Анастасия Савельевна**  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

### 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	559 310	968 397
Расходы на оплату труда	5620	205 379	315 539
Отчисления на социальные нужды	5630	29 584	45 575
Амортизация	5640	1 271	4 649
Прочие затраты	5650	319	349
Итого по элементам	5660	795 863	1 334 509
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	538
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	795 863	1 335 047

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



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

29 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	10 401	1 074	(1 074)	(9 327)	1 074

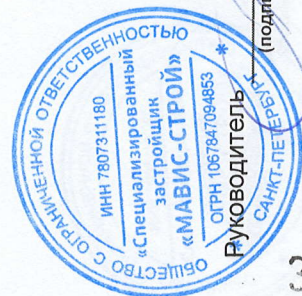


Руководитель  
Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

29 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	871 020	107 770	33 497
	5811	-	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

29 марта 2023 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
		Получено за год	На начало года	Получено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-

Муртазова Анастасия

Савельевна

(расшифровка подписи)



29 марта 2023 г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»  
Адрес: 198096, город Санкт-Петербург,  
дорога на Турухтанное острова, дом 6, литер А, помещение 8  
ИНН 7807311180, ОГРН 1067847094853

## Раздел 10. Прочие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» за 2022 год

### 1. Сведения об обществе:

- 1.1. Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" (до переименования: Общество с ограниченной ответственностью «МАВИС-СТРОЙ»).
- 1.2. Юридический адрес: 198096 г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанное острова д.6, лит. А пом.8
- 1.3. Фактический (почтовый) адрес: 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанное острова д.6, лит. А пом.8
- 1.4. Дата государственной регистрации: 20 января 2006 г., основной государственный регистрационный N 1067847094853
- 1.5. Уставный капитал предприятия составляет 9 761 834,18 (Девять миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот тридцать четыре) рубля 18 копеек. Уставный капитал по состоянию на 31.12.22 года оплачен полностью.  
Учредитель компании и единственный участник - ООО «Управление недвижимыми ресурсами» ИНН 7805651230 КПП 780501001 ОГРН 1147847171658.  
Конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ" являются:  
- Франус Т.Д. – 65%.  
- прочие физические лица – менее 20% каждый.
- 1.6. Единственный исполнительный орган – генеральный директор Мургазова Анастасия Савельевна.

### 2. Финансово-хозяйственная деятельность в 2022 году:

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности (п.24 ПБУ 4/99).

Основным видом деятельности организации до 4 квартала 2022 года являлось строительство зданий и сооружений 1 и 2 уровней ответственности. Выручка за 2022 г. от реализации услуг по основной деятельности составила 886 645 тыс. рублей (без учета НДС), в т.ч.:

- услуги технического заказчика – 99 751 тыс. руб.,
- услуги (геодезические работы, техническое обслуживание) – 10 058 тыс. руб.
- строительно-монтажные работы – 776 836 тыс. руб.

Признание доходов в соответствии с ПБУ 2/ 2008.

В бухгалтерском учете общества выручка по незавершенным объектам строительства, признанная способом "по мере готовности (по доле понесенных на отчетную дату расходов)", учитывается до полного завершения работ (этапа) как отделимый актив - "не предьявленная к оплате начисленная выручка". Непредьявленная заказчику выручка по состоянию на 31.12.2021г. составляла 28 058 тыс. руб.

В связи со сменой основного вида деятельности, объемы строительно-монтажных работ были полностью завершены в 3 квартале 2022г. Выручка заказчиками признана в полном объеме. Непредьявленная заказчику выручка по состоянию на 31.12.2022г. отсутствует.

Себестоимость оказанных услуг –687 445 тыс. руб.

В составе прочих доходов: продажа материалов, основных средств, проценты по займам и депозитам.

В составе прочих расходов: себестоимость реализованных материалов и основных средств, расходы на благотворительность, проценты по займам полученным.

В 2021 году руководством и собственниками компании было принято решение о смене вида деятельности компании. На основании решений Арбитражных судов ООО «Специализированному застройщику «МАВИС-СТРОЙ» были переданы:

1. От ООО «ЛенОблСтрой» 25.04.22 г. в соответствии с Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-77541/2018 от 15.04.22 г.:
- земельный участок кад. № 47:07:0722001:386 общей площадью 33 285 кв.м., обязательства застройщика перед дольщиками на сумму 414 784 тыс. руб., а также права требования к участникам долевого строительства на сумму 28 284 тыс. руб.
2. От ООО «ЛенСпецСтрой» 16.08.22 г. в соответствии с Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-54693/2018 от 15.08.22 г.:
- земельный участок кад. № 47:07:0722001:368 общей площадью 25 161 кв.м. с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательствами застройщика перед дольщиками на сумму 1 073 076 тыс. руб., а также права требования к участникам долевого строительства на сумму 82 560 тыс. руб.

На данных земельных участках ведется строительство ЖК «Фотограф».

Планируемый срок завершения строительства и начало передач помещений дольщикам - 4 квартал 2025 года.

На 31.12.22 г.:

- обязательства перед дольщиками – 1 377 334 тыс. руб.
- незавершенное строительство - 1 680 222 тыс. руб.

Кадастровая стоимость земельных участков под объектами:

- № 47:07:0722001:368 – 68 081 тыс. руб.
- № 47:07:0722001:386 – 90 064 тыс. руб.

Сумма дебиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 393 481 тыс. руб., в т.ч. 32 560 тыс. руб. долгосрочная дебиторская задолженность, связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям.

На сумму просроченной дебиторской задолженности ранее был начислен резерв по сомнительным долгам в размере 849 тыс. руб., который на 31.12.22 г. не погашен.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 1 798 381 тыс. руб., в т. ч.:

- долгосрочные обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 1 377 334 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2021 г. дебиторская задолженность составляла 627 199 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 г. составляла 819 254 тыс. руб.

Арендные обязательства.

В связи со сменой основного вида деятельности и потребностью существенного сокращения арендуемых площадей было принято решение о постепенном расторжении действующих договоров аренды в течение 2022 года, в связи с чем арендные обязательства расценивались обществом как не превышающие 12 месяцев (пп. «а» ст. 11 ФСБУ 25/2018»).

#### **Изменение сравнительных показателей**

В бухгалтерской отчетности Общества за 2022 год отражены изменения сравнительных показателей (в том числе, вступительного баланса) за период, предшествующий отчетному, в связи с началом применения новых ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

#### **Изменение учетной политики**

Внесение Обществом изменений в учетную политику на 2022 год по сравнению с 2021 годом в связи с переходом на ФСБУ 6 и ФСБУ 25 повлекло изменения сравнительных показателей.

Корректировки строк баланса на 31/12/2021 в отчетности 2022 года в связи с указанными изменениями учетной политики приведены в таблице.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г. (до пересчета), тыс. руб.	На 31 декабря 2021 г. (после пересчета), тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.	В том числе с связи с переходом на ФСБУ 6, тыс. руб.	В том числе в связи с переходом на ФСБУ 25, тыс. руб.
Основные средства	1150			9004	9004	-
Отложенные налоговые активы	1180					
<b>ИТОГО КОРРЕКТИРОВКА АКТИВ</b>		<b>1146332</b>	<b>115337</b>	<b>9004</b>	<b>9004</b>	<b>-</b>
Нераспределенная прибыль (непокрытый)	1370	385674	392878	7204	7204	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	5944	7744	1801	1801	-
Прочие обязательства	1450					
Прочие обязательства	1550					
<b>ИТОГО КОРРЕКТИРОВКА ПАССИВ</b>		<b>1146332</b>	<b>115337</b>	<b>7204</b>	<b>7204</b>	<b>-</b>

В расшифровке Пояснений для сопоставимости данных были внесены исправления в соответствии с вышеизложенной информацией.

### Исправление ошибок

Обществом в 2022 году не были выявлены существенные ошибки, допущенные в бухгалтерской отчетности и бухгалтерском учете прошлых отчетных периодов, в связи с этим в показателя отчетности не вносились изменения в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности».

### 3. Основные элементы учетной политики Общества

#### **3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета**

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется лично главным бухгалтером организации.

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1.

3.1.3. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

3.1.4. Малоценные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб., а также книги, брошюры и другие издания списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. Способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам) – по методу ФИФО

3.1.7. Обществом создаются оценочные обязательства в соответствии с ПБУ 8/2010 (по сомнительным долгам, на оплату отпусков персоналу).

3.1.8. Обществом признается выручка по договорам по мере готовности в соответствии с ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

3.1.9. Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

В отношении всех видов запасов ФСБУ 5/2019 применяется перспективно. Поскольку Общество выбрало перспективный способ применения изменения учетной политики, описанные выше изменения не оказали влияния на сопоставимые данные, приведенные в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

Общество проверяет на наличие обесценения только те материалы, срок оборачиваемости которых превышает 360 дней и создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату (в том числе на отчетные даты составления промежуточной бухгалтерской отчетности, если обязанность по формированию промежуточной бухгалтерской отчетности предусмотрена учетной политикой).

3.1.10. Краткосрочные депозиты, размещаемые в банках на срок до 90 дней, а также вклады до востребования отражаются в составе денежных средств (их эквивалентов).

3.1.11. Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

3.1.12. При классификации объектов аренды Общество руководствуется положениями ст. 5, 11 ФСБУ 25/2018 «Аренда».

Изменения учетную политику на 2022 год в связи с изменением основного вида деятельности на «Деятельность заказчика-застройщика»:

- Выручка от оказания услуг застройщика признается по мере передачи квартир в завершенном строительстве МЖК дольщикам.

- Затраты по строительству объекта учитываются на счете 08.

- Расходы Застройщика учитываются на счете 08 в виде незавершенного строительства до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам обособленно от затрат на строительство.

### **3.2. Учетная политика для целей налогового учета**

3.2.1. Фирма определяет налоговую базу по НДС в соответствии со ст. 167 НК РФ

3.2.2. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль фирма использует метод начисления.

3.2.3. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002г. N 1.

3.2.4. По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

3.2.5. Общество не создает резервы по сомнительным долгам и предстоящих расходов и платежей.

3.2.6. Общество формирует регистры налогового учета с использованием компьютерной техники.

### **4. Информация о связанных сторонах:**

4.1.Связанные стороны на 31.12.22 г.:

Связанная сторона	Учредитель/учредители связанной стороны (другое)
ООО «Максима» ИНН 7805469623	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162

ООО "МАВИС-БЕТОН" ИНН 7805773609	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «Невский-54» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Стройтек ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
ООО «Альянс» ИНН 7805650967	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Сфера» ИНН 7805697250	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «УНР» ИНН 7805651230	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Казакова В.А., Франус С.В.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580	Гр. РФ Франус Т.Д.
ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой» ИНН 7805689812	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785	ООО «УНР» ИНН 7805651230 – 80%
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
Муртазова Анастасия Савельевна	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Мавис-строй»

#### 4.2. Характер отношений со связанными сторонами:

Займы, выданные связанным сторонам:

Заемщик	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / %	Выдано / начислены % в 2022 году	Возвращено/погашено % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. долг / %
ООО «СтройАрсенал»	Краткосрочный	Договор займа 16/08/11 от 16.08.11 (8%)	95 796/33 157	-/7 664	-/-	95 796/40 821

Займы, полученные от связанных сторон:

Займодавец	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / %	Получено / начислены % в 2022 году	Возвращено/погашено % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. долг / %
ООО МАВИС	Краткосрочный	№ 29/04/МС от 29.04.2021 года (5%)	42 000/778	175 893/8 444	217 893/8 398	0/824
ООО МАВИС-Монолит	Долгосрочный	№ 05/08/19 от 05.08.2019 (0%)	148 243/-	28 000/-	153 282/-	22 961/-
ООО МАВИС-МОНТАЖ	Долгосрочный	№ 17/11/21 от 17.11.2021 (7%)	123 300/700	460 214/26 695	399 100/26 964	184 414/431

Услуги, оказанные связанными сторонам в 2022 году:

ООО "МАВИС-ГРАД":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22		Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	
	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс
Договоры генерального подряда	138 610	-/-	138 610	138 610/-
Покупка материалов	809	-/-	809	809/-

ООО "МАВИС-БЕТОН":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Поставка бетона	14 164/-	239 466	-/-	

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Поставка материалов	395/-	4 204	4 599/-	

В 2022 году было подписано соглашение о переводе прав и обязанностей по договору от 01.03.2021 (дог. 7-152/П от 26.11.2020) на сумму 14 371 тыс. руб., задолженность погашена.

ООО "МАВИС-МОНОЛИТ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Услуги технического заказчика	-/-	290	290/-	
Проектные работы	-/-	19 639	19 639/-	
Испытания бетона и раствора	516/-	-/-	516/-	
Поставка материалов	11 374/-	528	-/-	

ООО "СтройАрсенал":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Аренда движимого и недвижимого имущества, транспортных средств	11 337/-	13 377	-/-	
Изготовление, монтаж, ремонт изделий из ПВХ (окна пр.)	711/-	968	17/-	



ООО "МАВИС":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Сопровождение (бюджетное, финансовое, ИТ, архивное, кадровое, юридическое)	2 324/-	2 021	278/-	
Аренда недвижимости	5 103	5 103	1 276	
Юридические услуги	-/-	30 000	30 000/-	
Прочее	60/-	3	-/-	

ООО "СтройСтандарт":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Строительно-монтажные работы	430/-	-/-	299/-	
Прочее	180/-	169	349/-	

**Услуги, оказанные связанным сторонам в 2022 году:**

ООО "МАВИС-ГРАД":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Строительно-монтажные работы	43 189/-	465 912	25 537/-	
Услуги геодезической службы	390/-	3 330	-/-	
Продажа материалов и оборудования	7/-	49 583	10 365/-	

В 2022 году были заключены соглашения об уступке прав и обязанностей на общую сумму 44 954 тыс. руб., погашено 8 734 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.22 г. – 36 220 тыс. руб.

ООО "Максима":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Договоры генерального подряда	2 859/25 860	-	-/-	
Услуги технического заказчика	12 885/101 843	114 780	-/-	

ООО "МАВИС-БЕТОН":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Договор аренды имущества	1 800/-	-	-/-	
Продажа материалов, оборудования	4 710/-	10 035	14 746/-	

ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой»:

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Договоры генерального подряда	1 164/-	2 183	3 347/-	
Услуги технического заказчика	6 722/-	-	6 722/-	

ООО "НЕВСКИЙ-54":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Прочее	-/-	37	37/-	

ООО "МАВИС-МОНОЛИТ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Строительно-монтажные работы	61 841/-	9 928	9 951/-	

Инженерно-геодезические работы	2 340/-	3 600	1 200/-
Продажа материалов	643/-	1 468	166

На 01.01.22 г. числится задолженность ООО «МАВИС-МОНОЛИТ» по соглашению об уступке прав и обязанностей от 26.11.18 г. На сумму 1 000 тыс. руб. и задолженность ООО Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» по соглашению об уступке прав и обязанностей от 26.11.20 г. на сумму 18 359 тыс. руб. В 2022 году были заключены соглашения об уступке прав и обязанностей на общую сумму 3 866 тыс. руб., погашено 4 745 тыс. руб., остаток задолженности в пользу ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» на 31.12.22 г. – 121 тыс. руб.

ООО "СтройАрсенал":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Услуги технического заказчика	-/-	95	95/-	
Продажа движимого имущества и материалов	5/-	3 994	3 999	

ООО "МАВИС":

		Тыс. руб.	
Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22
Обслуживание оборудования, прочее	65/-	1 709	75/-

В 2022 году было заключено соглашение об уступке прав и обязанностей на сумму 138 016 тыс. руб., погашено 138 016 тыс. руб., на 31.12.22 г. Задолженность отсутствует.

ООО "АЛЬЯНС":

		Тыс. руб.	
Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22
Строительно-монтажные работы	2 350/-	-	-/-

ООО "СФЕРА":

		Тыс. руб.	
Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22

ООО "СтройСтандарт":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Продажа материалов, движимого имущества	10 166/-	10 335	20 501/-	

ООО "Стройтек":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Услуги технического заказчика	13 840/-	917	12 835/-	

ООО "ВОТОНЯ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Ремонтные работы	16 462/-	1 375	14 092/-	

В 2022 году было заключено соглашение об уступке прав и обязанностей на сумму 87 892 тыс. руб., погашено 87 892 тыс. руб., на 31.12.22 г. задолженность отсутствует.

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.22	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.22	Тыс. руб.
Строительно-монтажные работы	176 768/-	-534 923	-/-	
Инженерно-геодезические работы	390/-	5 130	-/-	
Продажа материалов, движимого имущества	44/-	3 918	243/-	

ООО «Управление недвижимыми ресурсами»:

Между ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» и ООО «Управление недвижимыми ресурсами» были заключены договоры купли-продажи долей в уставном капитале ООО «СтройАрсенал» и ООО «СтройСтандарт». Взаиморасчеты на 31.12.22 г. по данным договорам завершены.

В 2022 году были заключены соглашения об уступке прав и обязанностей на сумму 114 856 тыс. руб., погашено 51 964 тыс. руб., на 31.12.22 г. задолженность составляет 62 892 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой»:

На 01.01.22 г. и на 31.12.22 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» числится простой вексель (по предъявлению) на сумму 6 000 тыс. руб.

В 2022 году операции не производились со следующими связанными сторонами:

- ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580
- ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785
- ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387
- ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
- ООО «Специализированный застройщик «НовоГрад» ИНН 7805780405
- ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2022 году были получены заемные средства от связанных сторон.

Заемные средства, полученные у сторонних займодателей:

Займодавец	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2022 году	Возвращено/погашено % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. долг / %
Гр. Франус Д.В.	Долгосрочная	09.02/2021 от 09.02.21г. (4,25%)	16 000/175	-/665	16 000/840	-/-

21.12.22 г. был заключен Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 550F00D21-001 с ПАО «Сбербанк России» для финансирования строительства ЖК «Фотограф». Размер кредитной линии – 9,8 млрд. руб., процентная ставка – 11,4%.

## 6. Учет финансовых вложений

6.1. В отчетном периоде обществом выдавались займы связанным сторонам.

Заемные средства, выданные сторонним заемщикам:

Заемщик	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.22 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2022 году	Возвращено/погаше но % в 2022 году	Задолженность на 31.12.22 осн. долг / %
Армопол ООО	Краткосрочная	06/12/2018 от 06.12.2018 (9%)	82 851/17 747	-3 698	82 851/5 041	-/16 403
КОМКОР ООО	Краткосрочная	09.02/2021 от 09.02.21г. (4,25%)	500/91	-/20	500/111	-/-

## 7. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31.12.22 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 566 тыс. руб.

## 8. Социальные показатели.

8.1. Среднесписочная численность работников составила: 157 человек. В связи со сменой основного вида деятельности произведено увольнение производственного персонала в порядке перевода в организацию, чьим основным видом деятельности является выполнение строительно-монтажных работ. Численность персонала по состоянию на 31.12.2022г. – 5 чел.

8.2. Затраты на оплату труда: 213 778 тыс. руб.

8.3. Сумма начисленных страховых взносов составила: 34 955 тыс. руб.

8.4. Сумма выплат основному управленческому персоналу за 2022 год – 61 500 тыс. руб., исчислено страховых взносов – 9 638 тыс. руб., НДФЛ – 8 600 тыс. руб., задолженность по оплате труда – краткосрочная.

## 9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 404 048 тыс. руб.

Уставный капитал: 9 762 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 394 286 тыс. руб.

Расчет по налогу на прибыль за 2022 г.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Условный доход/ <u>расход</u> по налогу на прибыль	3 353
Постоянное налоговое обязательство	9 186
Постоянный налоговый актив	(5 432)
Уменьшение отложенных налоговых обязательств по временным разницам	7 687
Уменьшение отложенного налогового актива временным разницам	(7 519)
<b>Итого: Текущий налог на прибыль</b>	<b>(7 275)</b>
Налог на прибыль:	(7 107)

#### 10. Обеспечение обязательств.

В обеспечение обязательств по кредитному договору 550F00D21-001 с ПАО «Сбербанк России» переданы в залог земельные участки под строительством ЖК «Фотограф»:  
 - Земельный участок S=33285 кв.м. (кад.№ 47:07:0722001:386), расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район. Стоимость залогового имущества – 628 288,5 тыс. руб.  
 - Земельный участок S=25161 кв.м. (кад.№ 47:07:0722001:368) расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район. Стоимость залогового имущества – 242 732 тыс. руб.

#### 11. Информация о потенциальных существенных рисках хозяйственной деятельности.

Общество считает незначительным возможность влияния финансовых, правовых и т.п. рисков на хозяйственную деятельность.

Общество считает незначительным влияние валютного риска на хозяйственную деятельность, поскольку осуществляет операции исключительно в валюте РФ. Операции в валюте Обществом в 2022 году не осуществлялись.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

Общество располагает достаточными источниками финансирования, имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволяют удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

#### 12. Информация об экологической деятельности

Общество в своей деятельности не оказывает существенного негативного влияния на состояние окружающей среды.

### 13. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).

В течение 2022 года начала и 2023 году продолжится претензионная работа с дольщиками, ранее заключившими договоры с ООО «ЛенОблСтрой» и ООО «ЛенСпецСтрой». На основании уточнения в судебном порядке требований кредиторов, Обществом производятся корректировка ранее сформированных обязательств застройщиков на основании дополнительных соглашений к Договорам передачи земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями. В связи с этим, в течение 2023 года ожидается изменение состава/количества дольщиков, а также уточнение объемов оплаченного дольщиками целевого финансирования строящегося жилого комплекса. Оценочно, совокупное изменение объема обязательств перед дольщиками не должно превышать 9% первоначального объема обязательств перед участниками строительства.

В первом квартале 2023 года началось заключение договоров долевого участия в ЖК «Фотограф» в части свободных от прав третьих лиц помещений. Оформление сделок с участниками строительства производится в соответствии с нормами 214-ФЗ, осуществление расчетов – через экзроу-счета.

Иные события после отчетной даты, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

### 14. Прочие сведения.

Пандемия covid-19 в течение 2022 года не оказала существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022 года не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2022 года не произошло.

В течение 2022 г. и на дату представления отчетности никаких крупных сделок, связанных с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений (за исключением указанных в данных пояснениях), Организацией не осуществлялось.

Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества его участниками не принимались.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» \_\_\_\_\_ А.С. Мургазова







ООО «Джетта-аудит»

прошито и пронумеровано  
48 (Сорок восемь) листов

генеральный директор ООО «Джетта-аудит»

Попова Е. А.

