

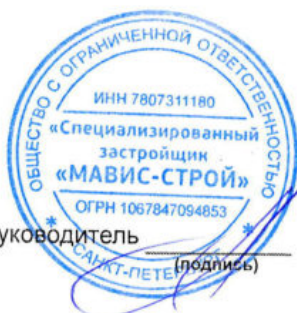
# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"</b>	ИНН	<b>79744040</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7807311180</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанские острова дор, дом № 6, литера А, помещение 8</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "ДЖЕТТА-АУДИТ"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7805685984</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1167847414019</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	30	16	12 492
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	246 668
	Отложенные налоговые активы	1180	450	783	8 303
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	584
	Итого по разделу I	1100	480	799	268 047
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	4 377 296	1 712 913	81 152
	в том числе:				
	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12101	3 928 150	1 680 222	986
	НДС по незавершенному строительству	12102	449 146	32 691	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11	-	1 747
5.1	Дебиторская задолженность	1230	622 046	393 481	707 469
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	95 796	95 796	96 296
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 421	566	577
	Прочие оборотные активы	1260	-	6	48
	Итого по разделу II	1200	5 098 569	2 202 762	887 290
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>5 099 049</b>	<b>2 203 561</b>	<b>1 155 337</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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	396 494	394 286	392 878
	Итого по разделу III	1300	406 256	404 048	402 639
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	2 511 427	207 806	140 175
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6	57	7 744
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	1 373 671	1 377 334	-
	в том числе: обязательства по договорам участия в долевом строительстве	14501	1 373 671	1 377 334	-
	Итого по разделу IV	1400	3 885 104	1 585 198	147 919
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	824	824	191 021
5.3	Кредиторская задолженность	1520	805 680	212 417	403 356
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	1 186	1 074	10 401
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	807 689	214 315	604 778
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 099 049	2 203 561	1 155 337



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"</b>	по ОКПО	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	79744040		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	7807311180		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	886 645
	Себестоимость продаж	2120	-	(687 445)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	199 200
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(6)	(108 418)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6)	90 782
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7 664	11 383
	Проценты к уплате	2330	-	(35 804)
	Прочие доходы	2340	4 761	227 287
	Прочие расходы	2350	(8 956)	(276 885)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 463	16 763
	Налог на прибыль	2410	(1 255)	(7 107)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(972)	(7 275)
	отложенный налог на прибыль	2412	(282)	168
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 208	9 656

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 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	2 208	9 656
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
79744040	
7807311180	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

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

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

**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 2021 г.	3100	9 762	-	-	-	392 878	402 640
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	9 656	9 656
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	9 656	9 656
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 247)	(8 247)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	(8 247)	(8 247)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
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 2022 г. За 2023 г.	3200	9 762	-	-	-	394 286	404 048
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 208	2 208
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 208	2 208
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	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	9 762	-	-	-	396 494	406 256

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	406 256	404 048	402 639



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
Савельева Анастасия  
(подпись)

28 марта 2024 г.



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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"</b>		<b>79744040</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7807311180</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	51 329	986 672
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	13 591	943 140
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 требований	4115	33 345	41 527
прочие поступления	4119	4 393	1 687
Платежи - всего	4120	(2 112 306)	(1 126 089)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 735 486)	(794 475)
в связи с оплатой труда работников	4122	(2 855)	(259 925)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(840)
налога на прибыль организаций	4124	(7 490)	(27 618)
НДС	4125	(331 459)	(22 696)
прочие платежи	4129	(35 016)	(20 535)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 060 977)	(139 417)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	101 711
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	101 711

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 063 832	664 107
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 063 832	664 107
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)
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)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 063 832	37 695
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	2 855	(11)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	566	577
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	3 421	566
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 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	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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 за период
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

## 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 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель  
Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.



## 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 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
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 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 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
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	-	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

28 марта 2024 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 коррек-тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка			
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	- 246 668	- -	- (246 668)	- -	- -	- -	- -
в том числе:									
паи и акции	5302 5312	за 2023г. за 2022г.	- 163 817	- -	- (163 817)	- -	- -	- -	- -
займы	5303 5313	за 2023г. за 2022г.	- 82 851	- -	- (82 851)	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные - всего	5305 5315	за 2023г. за 2022г.	95 796 96 296	- -	- (500)	- -	- -	95 796 95 796	- -
в том числе:									
займы	5306 5316	за 2023г. за 2022г.	95 796 96 296	- -	- (500)	- -	- -	95 796 95 796	- -
Финансовых вложений - итого	5300 5310	за 2023г. за 2022г.	95 796 342 964	- -	- (247 168)	- -	- -	95 796 95 796	- -

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2024 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 712 913	-	1 712 913	2 688 384	(24 001)	-	X	4 377 296	-	4 377 296	
	5420	за 2022г.	81 358	(207)	81 151	2 917 787	(1 286 232)	207	X	1 712 913	-	1 712 913	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	
	5421	за 2022г.	80 372	(207)	80 165	459 593	(539 965)	207	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	31	(31)	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	746 229	(746 229)	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	5407	за 2023г.	1 680 222	-	1 680 222	2 271 928	(24 000)	-	-	3 928 150	-	3 928 150	
	5427	за 2022г.	986	-	986	1 679 236	-	-	-	1 680 222	-	1 680 222	
НДС по незавершенному строительству	5408	за 2023г.	32 691	-	32 691	416 455	-	-	-	449 146	-	449 146	
	5428	за 2022г.	-	-	-	32 698	(7)	-	-	32 691	-	32 691	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	5 141 524	-	-
залог земельных участков 47:07:0722001:368, 47:07:0722001:386	5446	5 141 524	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
Санкт-Петербург (подпись)

28 марта 2024 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		погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	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								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	32 560	-	260 206	-	(123)	-	-	-	-	292 643	-	
	5521	за 2022г.	-	-	32 560	-	-	-	-	-	-	32 560	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2023г.	32 560	-	260 206	-	(123)	-	-	-	-	292 643	-	
	5523	за 2022г.	-	-	32 560	-	-	-	-	-	-	32 560	-	
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	361 770	(849)	269 725	-	(302 092)	-	849	-	-	329 403	-	
	5530	за 2022г.	708 318	(849)	2 764 404	-	(3 110 952)	-	-	-	-	361 770	(849)	
Авансы выданные	5511	за 2023г.	165 765	(849)	32 489	-	(50 785)	-	849	-	-	147 469	-	
	5531	за 2022г.	405 104	(849)	1 228 714	-	(1 468 053)	-	-	-	-	165 765	(849)	
Прочая	5512	за 2023г.	15 630	-	9 323	-	(13 274)	-	-	-	-	11 739	-	
	5532	за 2022г.	77 109	-	187 038	-	(248 457)	-	-	-	-	15 690	-	
Выручка не предъявленная заказчику	5513	за 2023г.	180 315	-	227 913	-	(238 033)	-	-	-	-	170 195	-	
	5533	за 2022г.	198 047	-	1 348 652	-	(1 366 384)	-	-	-	-	180 315	-	
Итого	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5534	за 2022г.	28 058	-	-	-	(28 058)	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2023г.	394 330	(849)	529 931	-	(302 215)	-	849	X	-	622 046	-	
	5520	за 2022г.	708 318	(849)	2 796 964	-	(3 110 952)	-	-	X	-	394 330	(849)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 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	-	-	849	-	849	-
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						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 585 140	2 244 247	62 725	(7 014)	-	-	-	-	3 885 098	
	5571	за 2022г.	140 175	1 863 421	27 360	(445 816)	-	-	-	-	1 585 140	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	-	2 063 832	49 816	-	-	-	-	-	2 113 648	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	207 806	177 064	12 909	-	-	-	-	-	397 779	
	5573	за 2022г.	140 175	483 175	27 360	(442 904)	-	-	-	-	207 806	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5555	за 2023г.	1 377 334	3 351	-	(7 014)	-	-	X	-	1 373 671	
	5575	за 2022г.	-	1 380 246	-	(2 912)	-	-	X	-	1 377 334	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	213 241	2 860 270	-	(2 267 007)	-	-	-	-	806 504	
	5580	за 2022г.	584 377	2 364 182	8 444	(2 753 761)	-	-	-	-	213 241	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	206 303	2 605 696	-	(2 016 423)	-	-	-	-	795 576	
	5581	за 2022г.	102 678	870 363	-	(766 738)	-	-	-	-	206 303	
авансы полученные	5562	за 2023г.	65	-	-	(65)	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	210 620	10 544	-	(221 099)	-	-	-	-	65	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	5 744	5 553	-	(1 426)	-	-	-	-	9 871	
	5583	за 2022г.	48 809	273 194	-	(316 259)	-	-	-	-	5 744	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	824	-	-	-	-	-	-	-	824	
	5585	за 2022г.	191 021	203 893	8 444	(402 534)	-	-	-	-	824	
прочая	5566	за 2023г.	305	249 021	-	(249 093)	-	-	-	-	233	
	5586	за 2022г.	41 248	1 006 188	-	(1 047 131)	-	-	-	-	305	
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Итого	5550	за 2023г.	1 798 381	5 104 517	62 725	(2 274 021)	-	-	X	-	4 691 602	
	5570	за 2022г.	734 552	4 227 603	35 804	(3 199 577)	-	-	X	-	1 798 381	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

28 марта 2024 г.



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	559 310
Расходы на оплату труда	5620	-	205 379
Отчисления на социальные нужды	5630	-	29 584
Амортизация	5640	-	1 271
Прочие затраты	5650	6	319
Итого по элементам	5660	6	795 863
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	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	6	795 863

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



**Муртазова Анастасия  
Савельевна**

(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма (1 074)	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 074	1 186	-	-	1 186



Муртазова Анастасия

Савельевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 953 372	-	-
в том числе:				
эскроу-счета (ПАО СБЕРБАНК)	5801	1 953 372	-	-
Выданные - всего	5810	5 141 524	871 020	107 770
в том числе:				
залог земельных участков 47:07:0722001:368, 47:07:0722001:386	5811	5 141 524	871 020	107 770



Муртазова Анастасия  
Савельевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
		На начало года	На конец года
Бюджетные кредиты - всего		Получено за год	Возвращено за год
за 2023г.	5910	-	-
за 2022г.	5920	-	-
в том числе:			
за 2023г.	5911	-	-
за 2022г.	5921	-	-



Муртазова Анастасия  
Савельевна

(расшифровка подписи)

(подпись)

28 марта 2024 г.



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

## Раздел 10 Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 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 Турухтанные острова д.6, лит. А пом.8

1.3. Фактический (почтовый) адрес: 198096, г. Санкт-Петербург, дорога на Турухтанные 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 31.12.23 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. Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Муртазова Анастасия Савельевна.

### 2. Финансово-хозяйственная деятельность в 2023 году:

#### **Основа составления.**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 29.07.1998г. № 34н, а также иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год составлена, исходя из допущения о том, что Организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом).

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Для оценки существенности информации с целью детализации показателей бухгалтерской отчетности, а также с целью раскрытия информации в бухгалтерской отчетности избран

количественный критерий существенности - 5% от соответствующего показателя баланса, также информация подлежит раскрытию в случае существенности качественных характеристик показателя.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их суммового выражения.

### Раскрытие существенных показателей.

#### 2.1. Запасы

Информация по разделу «Запасы» дополняется таблицами 4.1 «Наличие и движение запасов», 4.2 «Запасы в залоге» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с тем, что строительство Обществом как Застройщиком многоквартирного дома на основании заключенных договоров долевого участия в строительстве осуществляется в рамках одного операционного цикла, затраты, связанные со строительством дома, квалифицируются Обществом как оборотный актив и отражаются в разделе «Оборотные активы» бухгалтерского баланса по строке 1210 «Запасы».

В строке «Запасы» отражены:

- затраты Застройщика по строительству жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, строящихся в рамках заключенных ДУДС, а также за счет собственных средств:

Затраты в незавершенном строительстве ЖК «Фотограф» (земельные участки № 47:07:0722001:386 и 47:07:0722001:368) на 31.12.23 – 3 928 150 тыс. руб.

- НДС, относящийся к расходам на строительство многоквартирных жилых домов, встроенно-пристроенных помещений к ним, отдельно-стоящих паркингов и прочих зданий (сооружений), входящих в состав МЖК – 449 146 тыс. руб.;

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.23 г. – отсутствуют.

#### 2.2. Состав выручки и затрат на производство (издержки обращения).

Реализация по основному виду деятельности – осуществление функций Застройщика и расходы по нему в 2023 году отсутствовали.

На этапе строительства с физическими и юридическими лицами заключаются договоры долевого участия в строительстве по Федеральному Закону № 214-ФЗ с использованием ЭСКРОУ-СЧЕТОВ. На 31.12.23 г. открыты эскроу-счета в количестве 352 шт., на которые внесено 1.953.372 тыс. руб. (зарегистрированы договоры долевого участия в строительстве на общую сумму 1.953.372 тыс. руб.)

Сумма прочих доходов за 2023 год – 4 761 тыс. руб.

Проценты к получению (депозиты) – 7 664 тыс. руб.

Сумма прочих расходов за 2023 год – 8 956 тыс. руб.

#### 2.3. Наличие на начало и конец отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности.

Сумма дебиторской задолженности Общества по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 622 046 тыс. руб., в т.ч. 292 643 тыс. руб. долгосрочная дебиторская задолженность, связанная с авансированием работ энергоснабжающих организаций по технологическому присоединению строящихся объектов к сетям.

Начисленный ранее резерв на сумму просроченной дебиторской задолженности в размере 849 тыс. руб. был погашен в 2023 году.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 4 691 602 тыс. руб., в т. ч.:

- долгосрочные обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 1 373 671 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2022 г. дебиторская задолженность составляла 393 481 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2022 г. составляла 1 798 381 тыс. руб.

#### 2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный расход по налогу на прибыль за 2023 год: 1 255 тыс. руб., в т.ч.

Сумма налога на прибыль: 972 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 282 тыс. руб.

### **3. Основные элементы учетной политики предприятия**

3.1. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

3.1.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется, и бухгалтерская отчетность формируется силами главного бухгалтера.

3.1.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1.

Руководствуясь исключительно требованием рациональности п.7.4 Приказа Минфина России от 06.10.2008 N 10611 "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету" (вместе с "Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008)", "Положением по бухгалтерскому учету "Изменения оценочных значений" (ПБУ 21/2008)") в следствие того, что от способа отражения учета основных средств и арендных обязательств, в бухгалтерской отчетности организации, не зависят экономические решения пользователей этой отчетности (информация несущественная) ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды.

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 и учитываются в составе МПЗ.

3.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

3.1.6. К запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства в рамках, заключенных Организацией ДУДС;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- себестоимость строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве;

- НДС, относящийся к расходам на строительство многоквартирных жилых домов, встроенно-пристроенных помещений к ним, отдельно-строющих паркингов и прочих зданий (сооружений), входящих в состав МЖК;

- готовая продукция (жилые и нежилые помещения, на которые в установленном порядке зарегистрировано право собственности) предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект

недвижимости (жилые и нежилые помещения, машиноместа и пр.), предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости, включающей все фактические затраты на создание данного объекта (без учета управленческих расходов).

Учет расходов на строительство многоквартирных домов ведется на счете 08.03 в разрезе объектов строительства и видов расходов.

Учет расходов на содержание застройщика ведется на счете 08.03 в разрезе объектов строительства и видов расходов до момента передачи квартир и нежилых помещений дольщикам обособленно от расходов на строительство многоквартирных домов.

Запасы (материально-производственные запасы, готовая продукция, товары) признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Общество не использует счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета операций заготовления и приобретения материально-производственных запасов, относящихся к средствам в обороте, в том числе для учета транспортно-заготовительных расходов.

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

Организация в отношении стоимости запасов, предназначенных для управленческих нужд, признает расходами периода, в котором были понесены.

Резерв под обесценение создается только если есть признаки обесценения. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

3.1.7. Выручка от оказания услуг застройщика признается по мере передачи квартир в завершенном строительстве МЖК дольщикам. Выручка определяется отдельно по каждому дольщику.

3.1.8. Долгосрочные депозиты (срок размещения свыше 180 дней) учитываются в составе финансовых вложений.

3.1.9. Краткосрочные депозиты (срок размещения менее 180 дней) учитываются в составе денежных средств.

3.1.10. Оплата услуг, товаров и работ, связанных со строительством объектов недвижимости в соответствии с законом № 214-ФЗ в отчете о движении денежных средств отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций», в т.ч. приобретенные земельные участки, предназначенные для возведения МЖК.

3.1.11. Учет отложенных налоговых активов и обязательств по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц

#### 4. Информация о связанных сторонах.

##### 4.1. Связанные стороны на 31.12.23 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 «РИМП» ИНН 7839506062	ООО «Невский-54» ИНН 7805765164
ООО "МАВИС-МОНТАЖ" ИНН 7805770372	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-Монолит» ИНН 7805446048	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «СтройАрсенал» ИНН 7805651512	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС» ИНН 7805460162	ООО «УНР» ИНН 7805651230, ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН7805308993
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 «Стройтек» ИНН 4703136066	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
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 «Соцстрой» ИНН 7805788387	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «МАВИС-ГРАД» ИНН 7805777138	ООО «УНР» ИНН 7805651230
Муртазова Анастасия Савельевна	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»

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

##### Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам:

Заемщик/ договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Выдано /начислены % в 2023 году	Возвращено/ погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. долг / %
ООО СтройАрсенал № 16/08/11 от 16.08.11 (8%)	Краткосрочный	95 796/40 821	-/7 664	-/-	95 796/48 485

### Займы, полученные от связанных сторон:

Займодавец	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено/ погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. долг / %
ООО МАВИС № 29/04/МС от 29.04.2021 года (5%)	Краткосрочный	-/824	-/-	-/-	-/824
ООО МАВИС № 01/02/23 от 01.02.2023 года (0%)	Долгосрочный	-/-	177 064/-	-/-	177 064/-
ООО МАВИС-Монолит № 05/08/19 от 05.08.2019 (0%)	Долгосрочный	22 961/-	-/-	-/-	22 961/-
ООО МАВИС-МОНТАЖ № 17/11/21 от 17.11.2021 (7%)	Долгосрочный	184 414/431	-/12 909	-/-	184 414/13 340

Все долгосрочные займы субординированы под обязательства по кредитным договорам с ПАО СБЕРБАНК.

В 2023 году других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» не получало.

### Услуги, оказанные связанными сторонам в 2023 году:

#### ООО "МАВИС-ГРАД":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Договоры генерального подряда	138 610/-	2 367 996,0	604 265/-
Покупка материалов	809/-	0,00	809/-

#### ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Поставка материалов	4 599/-	0,00	4 599/-

#### ООО "МАВИС-МОНОЛИТ":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Услуги технического заказчика	290/-	11 280,0	11 570,0
Проектные работы	19 639/-	11 765,0	11 765,00

Испытания бетона и раствора	516/-	14 629,0	15 145/-
Авторский надзор	-/-	1 155,0	1 155/-

ООО "СтройАрсенал":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Аренда движимого и недвижимого имущества, транспортных средств	-/968	0,00	-/968
Изготовление, монтаж, ремонт изделий из ПВХ (окна пр.)	17/-	0,00	17/-

ООО "МАВИС":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Продажа недвижимости	-/-	85 988	85 988/-
Сопровождение (бюджетное, финансовое, ИТ, архивное, кадровое, юридическое)	278/-	3 817	4 095/-
Аренда недвижимости	1 276/-	554	1 830/-
Юридические услуги	30 000/-	80	30 000/-

ООО "СтройСтандарт":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Строительно-монтажные работы	299/-	0,00	32/-
Прочее	349/-	0,00	/-

По заключенному 01.10.22 г. договору о перемене лиц в обязательствах остаток задолженности ООО «СтройСтандарт» перед ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» составил 1 061 тыс. руб.

**Услуги, оказанные связанным сторонам в 2023 году:**

ООО "МАВИС-ГРАД":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Строительно-монтажные работы	25 537/-	0,00	25 537/-
Продажа материалов и оборудования	10 365/-	0,00	10 365/-

По заключенным в 2022 году Соглашением об уступке прав и обязанностей остаток задолженности на 01.01.23 г. составлял 36 220 тыс. руб., погашено – 34 177 тыс. руб., остаток задолженности на 31.12.23 г. – 2 043 тыс. руб.

ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой»:

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Договоры генерального подряда	3 347/-	0,00	1 271/-
Услуги технического заказчика	6 722/-	0,00	6 722/-

ООО "МАВИС-МОНОЛИТ":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Строительно-монтажные работы	9 951/-	0,00	0,00
Инженерно-геодезические работы	1 200/-	0,00	0,00
Продажа материалов	166/-	50	0,00

Задолженность ООО «МАВИС-Монолит» по заключенным Соглашениям о замене стороны и уступке прав и обязанностей перед ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» на 01.01.23 г. составляет 1 136 тыс. руб., на 31.12.23 г. задолженность не погашена.

ООО "СтройАрсенал":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Услуги технического заказчика	95/-	0,00	-/-
Продажа движимого имущества и материалов	3 999/-	0,00	3 999/-

ООО "МАВИС":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Обслуживание оборудования	75/-	0,00	-/-

В 2023 году были заключены Соглашение об уступке прав (требований) и частичном зачете от 01.02.23 г. на сумму 177 064 тыс. руб., на 31.12.23 г. задолженность погашена.

ООО "Стройтек":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Услуги технического заказчика	12 835/-	0,00	10 304/-

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.23	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.23
Продажа материалов, движимого имущества	243/-	0,00	-/-

ООО «Управление недвижимыми ресурсами»:

Между ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» и ООО «Управление недвижимыми ресурсами» в 2022 году было заключено Соглашение об уступке прав требования: задолженность на 01.01.23 г. и 31.12.23 г. составляет 62 892 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой»:

На 01.01.23 г. и на 31.12.23 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» числится простой вексель (по предъявлению) на сумму 6 000 тыс. руб.

**Связанные стороны, задолженность которых за оказанные услуги в 2023 году не изменилась:**

- ООО "ВОТОНЯ": задолженность составила 14 092 тыс. руб. (ремонтные работы);
- ООО «СтройСтандарт»: задолженность составила 20 501 тыс. руб. (продажа материалов, движимого имущества);
- ООО «НЕВСКИЙ-54»: задолженность составила 37 тыс. руб. (прочее);
- ООО «МАВИС-БЕТОН»: задолженность составила 14 746 тыс. руб. (поставка ТМЦ).

В 2023 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 «НоваГрад» ИНН 7805780405  
ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047  
ООО «Максима» ИНН 7805469623  
ООО «РИМП» ИНН 7839506062  
ООО «Альянс» ИНН 7805650967  
ООО «Сфера» ИНН 7805697250  
ООО «УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671

**5. Учет расходов по займам и кредитам.**

В 2023 году были получены заемные средства от связанных сторон (информация раскрыта в п. 4.2. Пояснений). Заемные денежные средства, полученные у сторонних организаций - отсутствуют.

Для финансирования строительства ЖК «ФОТОГРАФ» были заключены 4 (четыре) кредитных договора с ПАО Банк ВТБ. Размер совокупной кредитной линии – 9,8 млрд. руб. Объемы финансирования строительства обеспечены эскроу.

По состоянию на 31.12.23 г. заемные средства отражены в составе долгосрочных.

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. Долг / %	Получено /начислены % в 2023 году	Возвращено / погашено % в 2023 году	Задолженность на 31.12.23 осн. Долг / %
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-001 от 21.12.22	долгосрочный	-/-	1 256 000/48 649	-/-	1 256 000/48 649
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-002 от 19.10.23	долгосрочный	-/-	389 920/736	-/-	389 920/736
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-003 от 19.10.23	долгосрочный	-/-	192 256/180	-/-	192 256/180
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-004 от 19.10.23	долгосрочный	-/-	225 656/250	-/-	225 656/250

## **6. Учет финансовых вложений**

6.1. В отчетном периоде обществом выдан заём связанной стороне (см. раздел 10.4.2. Пояснений).

Заемные средства, выданные сторонним заемщикам:

Заемщик	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.23 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2022 году	Возвращено/по гашено % в 2022 году	Задолженнос ть на 31.12.22 осн. долг / %
Армотоп ООО	Краткосрочная	06/12/2018 от 06.12.2018 (9%)	-/16403	-/-	-/-	-/16 403

## **7. Денежные средства и их эквиваленты.**

По состоянию на 31.12.23 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 3 421 тыс. руб.

## **8. Социальные показатели.**

8.1. Среднесписочная численность работников составила в 2023 году – 2 чел.

8.2. Затраты на оплату труда: 2 433 тыс. руб.

8.3. Сумма начисленных страховых взносов составила: 1 111 тыс. руб., НДФЛ – 316 тыс. руб.

Задолженность по расчетам с персоналом на 31.12.2023г. – 218 тыс. руб. (краткосрочная).

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

Чистые активы: 406 256 тыс. руб.

Уставный капитал: 9 762 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 396 494 тыс. руб.

## **10. Оценочные обязательства**

Информация об оценочных обязательствах представлена в таблице 7 «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество признает в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- резерв по предстоящей оплате отпускных работникам Общества сформирован на сумму 1 186 тыс. руб.

## **11. Обеспечение обязательств.**

В обеспечение обязательств по кредитным договорам 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

- Земельный участок S=25161 кв.м. (кад.№ 47:07:0722001:368) расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район.

Общая стоимость залогового имущества – 5 141 523,5 тыс. руб.

## **12. 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 2023 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 позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

## **13. Информация об экологической деятельности**

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

## **14. События после отчетной даты. Условные обязательства (активы).**

События после отчетной даты, которые оказали или могли 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.

## **15. Прочие сведения.**

15.1. В соответствии новой редакцией учетной политики для целей бухгалтерского учета (начало действия с 01.01.2023г.) пересмотрен порядок отражения в бухгалтерском балансе информации о накопленных затратах по объектам капитального строительства многоквартирных жилых домов в рамках заключенных договоров долевого участия в строительстве и связанных с этими затратами сумм НДС.

Руководствуясь положениями п. 15 ПБУ 1/2008 «Учетная политика» в бухгалтерской отчетности, составленной по состоянию на 31.12.23г. сравнительные показатели строк бухгалтерского баланса и связанных с данными строками соответствующих разделов Пояснений по состоянию на 31.12.22г. и 31.12.21г. отражены ретроспективно:

Строка баланса	Наименование показателя	Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.22г.	Бухгалтерский баланс, составленный по состоянию на 31.12.23г. (сопоставимые показатели)
----------------	-------------------------	---	--

		На 31.12.22г.	На 31.12.21г.	На 31.12.22г.	На 31.12.21г.
1150	Основные средства в организации	1 712 928	13 478	16	12 492
11501	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	32 691	-	-	-
<b>1210</b>	<b>Запасы, в т.ч.:</b>	-	<b>80 165</b>	<b>1 712 913</b>	<b>81 152</b>
12101	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			1 680 222	986
12102	НДС по строительству, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве			32 691	-

## 15.2. Прочая информация

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022-2023 годов не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2023 года не произошло.

Общество полагает, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Организации продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности

В течение 2023 г. и на дату предоставления 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 принималось.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ»

А.С. Мургазова





место штампа  
налогового органа

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "МАВИС-СТРОЙ",  
7807311180/780501001**

(реквизиты  
налогоплательщика(представителя):  
- полное наименование организации,  
ИНН/КПП;  
- Ф.И.О. индивидуального  
предпринимателя (физического лица),  
ИНН (при наличии))

**Квитанция о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде**

Налоговый орган **7805, Межрайонная ИФНС России  
№19 по Санкт-Петербургу** настоящим документом подтверждает, что  
(наименование и код налогового органа)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК "МАВИС-СТРОЙ", 7807311180/780501001**

(полное наименование организации, ИНН/КПП; ФИО индивидуального предпринимателя (физического лица), ИНН  
(при наличии))

представил(а) **28.03.2024** в **14.59.15** налоговую декларацию (расчет)

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2023**

(наименование и КНД налоговой декларации, вид документа, отчетный период, отчетный год)

в файлах **NO\_VUHOTCH\_7805\_7805\_7807311180780501001\_20240328\_12d3fc50-3847-4fb9-90a0-  
d549da89edcc**  
(наименование файлов)

в налоговый орган **7805, Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу**,  
(наименование и код налогового органа)

которая поступила **28.03.2024** и принята налоговым органом **28.03.2024**,

регистрационный номер **0000000002120506375**

**7805, Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу**

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен  
через АО «ПФ «СКБ Контур» 28.03.2024 в 15:23  
✉ 7805 Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу  
Мальцев Сергей Михайлович, заместитель начальника  
Сертификат: 5728ba80e96a50710a5084db79f9a6d26ef5111f  
Действует с 13.03.2023 до 05.06.2024