

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МАВИС-СТРОЙ"	по ОКПО	79744040
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7807311180
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	198096, Санкт-Петербург г, На Турухтанные острова дор, дом № 6, литера А, помещение 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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	30	30	16
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	347	450	783
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	377	480	799
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	8 252 962	4 377 296	1 712 913
	в том числе:				
	Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	12101	7 287 663	3 928 150	1 680 222
	НДС по незавершенному строительству	12102	965 299	449 146	32 691
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11	11	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	913 283	622 046	393 481
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	95 796	95 796
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 542	3 421	566
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	6
	Итого по разделу II	1200	9 170 797	5 098 569	2 202 762

	БАЛАНС	1600	9 171 174	5 099 049	2 203 561
--	--------	------	-----------	-----------	-----------

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	395 388	396 494	394 286
	Итого по разделу III	1300	405 150	406 256	404 048
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	6 381 269	2 511 427	207 806
	Отложенные налоговые обязательства	1420	8	6	57
	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	6 381 277	3 885 104	1 585 198
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	-	824	824
5.3	Кредиторская задолженность	1520	2 384 537	805 680	212 417
	в том числе: обязательства по договорам участия в долевом строительстве		1 831 478	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	210	1 186	1 074
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 384 748	807 689	214 315
	БАЛАНС	1700	9 171 174	5 099 049	2 203 561



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация 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

Форма по ОКУД _____

Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
79744040		
7807311180		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(6)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(6)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	664	7 664
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	84	4 761
	Прочие расходы	2350	(10 615)	(8 956)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 867)	3 463
	Налог на прибыль	2410	(186)	(1 255)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(81)	(972)
	отложенный налог на прибыль	2412	(105)	(282)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 053)	2 208

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	(10 053)	2 208
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

Отчет об изменении капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Форма по ОКУД		Коды	
	Дата (число, месяц, год)		0710004	
	по ОКПО		31	12 2024
	ИНН		79744040	
Общество с ограниченной ответственностью "МАВИС-СТРОЙ"	по ОКПО		780731180	
	по ОКВЭД 2		71.12.2	
	по ОКФС		12300	16
	по ОКЕИ		384	

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 2022 г.	3100	9 762	-	-	-	394 286	404 048
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	2 208	2 208
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 208	2 208
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
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 2023 г.	3200	9 762	-	-	-	396 494	406 256
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	8 947	8 947
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
результаты инвентаризации кредиторской задолженности	3317	-	-	-	-	8 947	8 947
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(10 053)	(10 053)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(10 053)	(10 053)
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 2024 г.	3300	9 762	-	-	-	395 388	405 150

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	405 150	406 256	404 049



Муртазова Анастасия
Савельевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2025 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710005		
	31	12	2024
	79744040		
	7807311180		
	71.12.2		
	12300	16	
	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	87 504	51 329
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	51 461	13 591
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	428	-
поступления от погашения беспроцентных займов, выданных связанным сторонам, поступления по договорам цессии, соглашениям об уступке прав требований	4115	-	33 345
прочие поступления	4119	35 615	4 393
Платежи - всего	4120	(3 877 472)	(2 112 306)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 232 443)	(1 735 486)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 541)	(2 855)
процентов по долговым обязательствам	4123	(824)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(7 490)
НДС	4125	(595 693)	(331 459)
прочие платежи	4129	(46 971)	(35 016)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 789 968)	(2 060 977)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 791 089	2 063 832
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 791 089	2 063 832
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 791 089	2 063 832
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 121	2 855
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 421	566
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 542	3 421
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНН 7807311180
«Специализированный застройщик
«МАВИС-СТРОЙ»
ОГРН 1067847094853

Руководитель

Муртазова Анастасия Савельевна

ИТ-ПЕТЕРБУРГ (подпись)

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 г.

[illegible]

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 в том числе:	5240	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261	-	-
	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	871 020
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Муртазова Анастасия
Савельевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

26 марта 2025 г.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	95 796	-	-	(95 796)	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	95 796	-	-	-	-	-	-	95 796	-
в том числе: займы	5306	за 2024г.	95 796	-	-	(95 796)	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	95 796	-	-	-	-	-	-	95 796	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	95 796	-	-	(95 796)	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	95 796	-	-	-	-	-	-	95 796	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

(подпись)

26 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2024г.	4 377 296	-	4 377 296	3 876 851	(1 185)	-	-	X	8 252 962	-	8 252 962	
	5420	за 2023г.	1 712 913	-	1 712 913	2 688 384	(24 001)	-	-	X	4 377 296	-	4 377 296	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2023г.	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство, в т.ч. по договорам участия в долевом строительстве	5407	за 2024г.	3 928 150	-	3 928 150	3 360 698	(1 185)	-	-	-	7 287 663	-	7 287 663	
	5427	за 2023г.	1 680 222	-	1 680 222	2 271 928	(24 000)	-	-	-	3 928 150	-	3 928 150	
НДС по незавершенному строительству	5408	за 2024г.	449 146	-	449 146	516 153	-	-	-	-	965 299	-	965 299	
	5428	за 2023г.	32 691	-	32 691	416 455	-	-	-	-	449 146	-	449 146	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	5 141 524	-
залог земельных участков 47:07:0722001:368, 47:07:0722001:386	5446	5 141 524	5 141 524	-



Муртазова Анастасия
Савельевна
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 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		перевод из долгосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	292 643	-	-	-	-	-	-	-	(292 643)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	32 560	-	260 206	-	(123)	-	-	-	-	-	-	292 643	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	292 643	-	-	-	-	-	-	-	(292 643)	-	-	-	-
Авансы выданные	5523	за 2023г.	32 560	-	260 206	-	(123)	-	-	-	-	-	-	292 643	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	329 403	-	803 480	-	(512 243)	-	-	-	292 643	-	-	917 883	(4 600)
	5530	за 2023г.	361 770	(849)	269 725	-	(302 092)	-	-	849	-	-	-	329 403	-
	5511	за 2024г.	147 469	-	-	-	(66 726)	-	-	-	-	-	-	80 743	-
	5531	за 2023г.	165 765	(849)	32 489	-	(50 785)	-	-	849	-	-	-	147 469	-
	5512	за 2024г.	11 739	-	524 185	-	(242 239)	-	-	-	292 643	-	-	590 928	(4 600)
Авансы выданные	5532	за 2023г.	15 690	-	9 323	-	(13 274)	-	-	-	-	-	-	11 739	-
	5513	за 2024г.	170 195	-	279 295	-	(203 278)	-	-	-	-	-	-	246 212	-
	5533	за 2023г.	180 315	-	227 913	-	(238 033)	-	-	-	-	-	-	170 195	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	622 046	-	803 480	-	(512 243)	-	-	-	X	-	-	917 883	(4 600)
	5520	за 2023г.	394 330	(849)	529 931	-	(302 215)	-	-	849	X	-	-	622 046	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 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	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	4 600	-	-	-	-	-
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	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долгосрочную задолженность				
				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 2024г.	3 885 098	4 342 875	188 593	(203 819)	-	(1 831 478)	-	-	6 381 269	
	5571	за 2023г.	1 585 140	2 244 247	62 725	(7 014)	-	-	-	-	3 885 098	
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	2 113 648	3 791 089	188 593	-	-	-	-	-	6 093 330	
	5572	за 2023г.	-	2 063 832	49 816	-	-	-	-	-	2 113 648	
займы	5553	за 2024г.	397 779	-	-	(109 840)	-	-	-	-	287 939	
	5573	за 2023г.	207 806	177 064	12 909	-	-	-	-	-	397 779	
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5555	за 2024г.	1 373 671	551 786	-	(93 979)	-	(1 831 478)	X	X	-	
	5575	за 2023г.	1 377 334	3 351	-	(7 014)	-	-	X	X	1 373 671	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	806 504	3 503 803	-	(3 757 248)	-	1 831 478	-	-	2 384 537	
	5580	за 2023г.	213 241	2 860 270	-	(2 267 007)	-	-	-	-	806 504	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	795 576	3 280 137	-	(3 539 759)	-	-	-	-	535 954	
	5581	за 2023г.	206 303	2 605 696	-	(2 016 423)	-	-	-	-	795 576	
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2023г.	65	-	-	(65)	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	9 871	32 109	-	(41 457)	-	-	-	-	523	
	5583	за 2023г.	5 744	5 553	-	(1 426)	-	-	-	-	9 871	
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2024г.	824	-	-	(824)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2023г.	824	-	-	-	-	-	-	-	824	
прочая	5566	за 2024г.	233	191 557	-	(175 208)	-	-	-	-	16 582	
	5586	за 2023г.	305	249 021	-	(249 093)	-	-	-	-	233	
обязательства по договорам участия в долевом строительстве	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	1 831 478	X	X	1 831 478	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2024г.	4 691 602	7 846 678	188 593	(3 961 067)	-	X	-	-	8 765 806	
	5570	за 2023г.	1 798 381	5 104 517	62 725	(2 274 021)	-	X	-	-	4 691 602	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	6
Итого по элементам	5660	-	6
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

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



Муртазова Анастасия

Савельевна

(расшифровка подписи)

*Руководитель *

(подпись)

26 марта 2025 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	1 186	210	(1 186)	-	210



Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

(подпись)

26 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	5 778 398	1 953 372	-
в том числе:				
эскроу-счета (ПАО СБЕРБАНК)	5801	5 778 398	1 953 372	-
Выданные - всего	5810	5 141 524	5 141 524	871 020
в том числе:				
залог земельных участков 47:07:0722001:368, 47:07:0722001:386	5811	5 141 524	5 141 524	871 020



Муртазова Анастасия
Савельевна

(расшифровка подписи)

Руководитель
Иркут-ПЕТЕРБУРГ (подпись)

26 марта 2025 г.

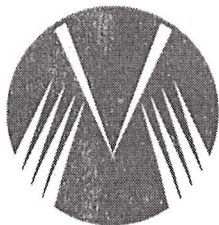
9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		-		-
в том числе:					
на текущие расходы	5901		-		-
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
за 2024г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.					
в том числе:					
за 2024г.	5911	-	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-	-



Муртазова Анастасия
Савельевна
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 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 2024 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 31.12.24 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 граждане РФ:

- Франус Т.Д. - 65%

Владельцы: физические лица граждане РФ – менее 20% каждый.

1.6. Единоличный исполнительный орган – генеральный директор Муртазова Анастасия Савельевна.

2. Финансово-хозяйственная деятельность в 2024 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 2024 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 отчётным 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 31.12.24 – 7 287 663 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 – 965 299 тыс. руб.;

Запасы готовой продукции (недвижимость) на 31.12.24 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 2024 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 31.12.24 г. открыты эскроу-счета в количестве 955 шт., на которые внесено 5 778 398 тыс. руб.

Сумма прочих доходов за 2024 год – 84 тыс. руб.

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

Сумма прочих расходов за 2024 год – 10 615 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 2024 г. составила 913 283 тыс. руб.

Начислен ранее резерв на сумму просроченной дебиторской задолженности в размере 4 600 тыс. руб.

Сумма кредиторской задолженности предприятия по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 8 765 806 тыс. руб., в т. ч.:

- краткосрочные обязательства перед дольщиками в рамках заключенных договоров долевого участия – 1 831 478 тыс. руб.

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность составляла 622 046 тыс. руб., кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2023 г. составляла 4 691 602 тыс. руб.

2.4. Учет расчетов по налогу на прибыль.

Условный доход по налогу на прибыль за 2024 год: 186 тыс. руб., в т.ч.

Сумма налога на прибыль: 81 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль: 105 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 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 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-стоящих 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 31.12.24 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 «Гимназия № 5» ИНН 7805765164	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В.
ООО "Елена СР" ИНН 7735070590	ООО «Альянс» ИНН 7805650967
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 "СтройАльянс" ИНН 7805312580	Франус Т.Д.
ООО «СтройСтандарт» ИНН 7805707571	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО «ВОТОНЯ» ИНН 7805662916	ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671
ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671	ООО «СтройАльянс» ИНН 7805312580, гр.РФ: Коробов Н.В., Франус Д.В., Франус С.В.
ООО «Специализированный застройщик «ГрафСтрой» ИНН 7805750249	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
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
ООО "МАВИС-ИННОВАЦИИ" ИНН 7805813530	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "ОТДЕЛСТРОЙ" ИНН 7805813562	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "Логистика" ИНН 7805813570	ООО «УНР» ИНН 7805651230
ООО "Русская Голландия" ИНН 4720023440	ООО «МАВИС» ИНН 7805460162
ООО "ПК Вотоня" ИНН 7805818666	ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671
Муртазова Анастасия Савельевна	Генеральный директор

4.2. Характер отношений со связанными сторонами.

Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам:

Заемщик/ договор	Вид задолженности	Задолженнос ть на 01.01.24 г.: осн. долг / %	Выдано /начислены % в 2024 году	Возвращено/ погашено % в 2024 году	Задолженность на 31.12.24 осн. долг / %
ООО СтройАрсенал № 16/08/11 от 16.08.11 (с 01.01.2024 - 0%)	Краткосрочный	95 796/40 821	-/-	-/-	95 796/48 485

Займы, полученные от связанных сторон:

Займодавец	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.24 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2024 году	Возвращено/ погашено % в 2024 году	Задолженность на 31.12.24 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 (февраль 2028)	177 064/-	-/-	109 841/-	67 223/-
ООО МАВИС- Монолит № 05/08/19 от 05.08.2019 (0%)	Долгосрочный (март 2027)	22 961/-	-/-	-/-	22 961/-
ООО МАВИС- МОНТАЖ № 17/11/21 от 17.11.2021 (7%, с 01.01.24 — 0%)	Долгосрочный (март 2027)	184 414/13 340	-/-	-/-	184 414/13 340

Все долгосрочные займы субординированы под обязательства по кредитным договорам с ПАО СБЕРБАНК (срок погашения – 2027 год).

В 2024 году других краткосрочных и долгосрочных займов от связанных сторон ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» не получало.

Услуги, оказанные связанными сторонам в 2024 году:

ООО "МАВИС-ГРАД":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Тыс. руб.
			Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Договоры генерального подряда	604 265/-	1 741 059	287 445/-
Прочие СМР	-/-	54 041	54 041/-
Покупка материалов	809/-	0,00	-/-

ООО "МАВИС-МОНТАЖ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Тыс. руб.
			Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Поставка материалов	4 599/-	0,00	-/-

ООО "МАВИС-МОНОЛИТ":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Тыс. руб.
			Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Услуги технического заказчика	11 570/-	150	4 450/-
Проектные работы	11 765/-	67 957	58 011/-

Испытания бетона и раствора (лаборатория)	15 145/-	5 060	8 656/-
Авторский надзор	1 155/-	1 320	2 475/-

Задолженность ООО «МАВИС-Монолит» по заключенным Соглашениям о замене стороны и уступке прав и обязанностей перед ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» на 01.01.24 г. составляет 1 136 тыс. руб., на 31.12.24 г. задолженность не погашена.

ООО "СтройАрсенал":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Аренда движимого и недвижимого имущества, транспортных средств	-/968	0,00	-/968
Изготовление, монтаж, ремонт изделий из ПВХ (окна пр.)	17/-	0,00	-/-

ООО "МАВИС-Инновации":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Договоры генерального подряда	-/-	1 030 149	96 113/19 788

ООО "МАВИС":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Продажа недвижимости	85 988/-	192 177	22 653/-
Сопровождение (бюджетное, финансовое, ИТ, архивное, кадровое, юридическое)	4 095/-	3 816	-/-
Аренда недвижимости	1 830/-	554	-/-
Юридические услуги	30 000/-	-	-/-

В 2024 году были заключены Соглашения об уступке прав (требований) от 13.08.24 г. на сумму 109 841 тыс. руб., на 31.12.24 г. задолженность ООО «Специализированный застройщик «МАВИС-СТРОЙ» перед ООО «МАВИС» погашена путем зачета в долгосрочный заем.

ООО "СтройСтандарт":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Строительно-монтажные работы	32/-	0,00	-/-

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

Услуги, оказанные связанным сторонам в 2024 году:

ООО "МАВИС-ГРАД":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Строительно-монтажные работы	25 537/-	0,00	-/-
Продажа материалов и оборудования	10 365/-	0,00	-/-

По заключенным в 2022 году Соглашениям об уступке прав и обязанностей остаток задолженности на 01.01.24 г. и 31.12.24 г. составляет 2 043 тыс. руб.

ООО "Специализированный застройщик «ГрафСтрой»":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Договоры генерального подряда	1 271/-	0,00	-/-
Услуги технического заказчика	6 722/-	0,00	-/-

ООО "СтройАрсенал":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Продажа движимого имущества и материалов	3 999/-	0,00	1 361/-

ООО "Стройтек":

Тыс. руб.

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Услуги технического заказчика	10 304/-	0,00	8 785/-

ООО "СтройСтандарт":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Продажа материалов	20 501/-	0,00	6 901/-

ООО "Гимназия № 5":

Вид договора	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 01.01.24	Оказано услуг	Задолженность за оказанные услуги/ Неиспользованный аванс на 31.12.24
Продажа материалов	37/-	0,00	-/-

Связанные стороны, задолженность которых за услуги, оказанные ранее 2024 года, не изменилась:

- ООО "ВОТОНЯ": задолженность составила 14 092 тыс. руб. (ремонтные работы).
- ООО «МАВИС-БЕТОН»: задолженность составила 14 746 тыс. руб. (поставка ТМЦ).
- ООО «Управление недвижимыми ресурсами»: задолженность по Соглашению об УПТ 62 892 тыс. руб.
- ООО «Специализированный застройщик «ПетергофСтрой»: задолженность по простому (по предъявлению) векселю 6 000 тыс. руб.

В 2024 году операции не производились со следующими связанными сторонами:

- ООО «Максима» ИНН 7805469623
- ООО «Специализированный застройщик «НоваГрад» ИНН 7805780405
- ООО "Елена СР" ИНН 7735070590
- ООО «Альянс» ИНН 7805650967
- ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО» ИНН 7805308993
- ООО «Сфера» ИНН 7805697250
- ООО "СтройАльянс" ИНН 7805312580
- ООО «НЕВА-РЕМСЕРВИС» ИНН 7814559785
- ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой» ИНН 7805779047
- ООО «Соцстрой» ИНН 7805788387
- ООО "ОТДЕЛСТРОЙ" ИНН 7805813562
- ООО "Логистика" ИНН 7805813570
- ООО "Русская Голландия" ИНН 4720023440
- ООО "ПК Вотоня" ИНН 7805818666
- ООО УК «ВОТОНЯ» ИНН 7805807671

5. Учет расходов по займам и кредитам.

В 2024 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 31.12.24 г. заемные средства отражены в составе долгосрочных.

Тыс. руб.

Займодавец	Договор	Вид задолженности	Задолженность на 01.01.24 г.: осн. Долг / %	Получено /начислены % в 2024 году	Возвращено / погашено % в 2024 году	Задолженность на 31.12.24 осн. Долг / %
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-001 от 21.12.22	Долгосрочный (март 2026)	1 256 000/48 649	-/66 778	-/-	1 256 000/115 427

ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-002 от 19.10.23	долгосрочный (март 2027)	389 920/736	1 402 618/48 692	-/-	1 792 538/49 429
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-003 от 19.10.23	долгосрочный (март 2027)	192 256/180	687 802/24 573	-/-	880 059/24 754
ПАО СБЕРБАНК	550F00D21-004 от 19.10.23	долгосрочный (март 2027)	225 656/250	1 700 668/48 551	-/-	1 926 324/48 800

Ставки по кредитным договорам варьируются в зависимости от остатков денежных средств на эскроу-счетах.

6. Учет финансовых вложений

6.1. В отчетном периоде на балансе общества числился заём связанной стороне (см. раздел 4.2. Пояснений).

Заемные средства, выданные сторонним заемщикам:

Заемщик	Вид задолженности	Договор	Задолженность на 01.01.24 г.: осн. долг / %	Получено /начислены % в 2024 году	Возвращено/по гашено % в 2024 году	Задолженнос ть на 31.12.24 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 31.12.24 г. средства, размещенные на расчетных счетах Общества, составляли 4 542 тыс. руб., в т.ч. на краткосрочных депозитах – 4 000 тыс. руб.

8. Социальные показатели.

8.1. Среднесписочная численность работников составила в 2024 году – 2 чел.

8.2. Затраты на оплату труда: 1 237 тыс. руб.

8.3. Сумма начисленных страховых взносов составила: 295 тыс. руб., НДФЛ – 174 тыс. руб.

Задолженность по расчетам с персоналом на 31.12.2024 г. – 209 тыс. руб. (краткосрочная).

9. Сведения о чистых активах и уставном капитале Общества.

Чистые активы: 405 150 тыс. руб.

Уставный капитал: 9 762 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль: 395 388 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 признаёт в бухгалтерском учете следующие оценочные обязательства:

- резерв по предстоящей оплате отпускных работникам Общества сформирован на сумму 210 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 2024 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.

Геополитическая напряженность, а также пакеты санкций, принятые в отношении Российской Федерации, в течение 2022-2024 годов не оказали существенного влияния на деятельность Общества: текущая деятельность осуществлялась в плановом режиме, ухудшения финансовых показателей по итогам 2024 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 2024 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. Муртазова

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) **26.03.2025** в **11.05.52** налоговую декларацию (расчет)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 0710099, 0, 34, 2024

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

в файлах **NO_VUNOTCH_7805_7805_7807311180780501001_20250326_4203b023-6706-4e8d-a213-
d3f7e97c58cd**
(наименование файлов)

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

которая поступила **26.03.2025** и принята налоговым органом **26.03.2025**,

регистрационный номер **00000000002489386762**

7805, Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СБ Контур» 27.03.2025 в 07:46

7805 Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу
Мальцев Сергей Михайлович, заместитель начальника
Сертификат: 7cf790a2915fff6b27401733774246b95980b5dd
Действует с 24.05.2024 до 17.08.2025

место штампа
налогового органа

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "МАВИС-СТРОЙ",**

7807311180/780501001

(реквизиты налогоплательщика

(представителя):

- полное наименование организации,
ИНН/КПП;

- Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя (физического лица),
ИНН (при наличии))

**Извещение о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете)
в электронной форме**

Налоговый орган 7805 настоящим документом подтверждает, что
(код налогового органа)

**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАВИС-СТРОЙ",
7807311180/780501001**

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

в налоговой декларации (расчете)

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, 710099, 0, 34, 2024

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

представленной в файле NO_VUNOTCH_7805_7805_7807311180780501001_20250326_4203b023-6706-
4e8d-a213-d3f7e97c58cd
(наименование файла)

не содержится ошибок (противоречий).

7805

(наименование, код налогового органа)

Документ подписан электронной подписью и получен
через АО «ПФ «СКБ Контур» 27.03.2025 в 06:37
7805 Межрайонная ИФНС России №19 по Санкт-Петербургу
Мальцев Сергей Михайлович, заместитель начальника
Сертификат: 7cf700a2915fff6b27401733774246b95380b5dd
Действует с 24.05.2024 до 17.08.2025