

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 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.
		5120	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не 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.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель  (подпись) **Матвеев Олег Михайлович** (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.	-	36 022	(36 022)	-	
в том числе:							
Земельный участок Героев Хасана, 93а	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	22	22	-	

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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель  (подпись)
 (расшифровка подписи) **Матвеев Олег Михайлович**

28 марта 2024 г.

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



Руководитель Матвеев Олег Михайлович
(подпись) (расшифровка подписи)

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	выбыло	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдаями)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	23 115	-	23 115	113 360	-	-	-	X	136 475	-	-	136 475
	5420	за 2022г.	-	-	-	23 115	-	-	-	X	23 115	-	-	23 115
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы на строительство объекта недвижимости "Многоквартирный жилой дом: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 93а"	5407	за 2023г.	18 966	-	18 966	94 222	-	-	-	-	113 188	-	-	113 188
	5427	за 2022г.	-	-	-	18 966	-	-	-	-	18 966	-	-	18 966
Дебиторская задолженность (авансы выданные) по расходам на строительство объекта недвижимости "Многоквартирный жилой дом: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 93а"	5408	за 2023г.	4 149	-	4 149	19 138	-	-	-	-	23 287	-	-	23 287
	5428	за 2022г.	-	-	-	4 149	-	-	-	-	4 149	-	-	4 149

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	-	18 000	-
в том числе:				
Земельный участок под строительной площадью объекта недвижимости "Многоквартирный жилой дом. г. Пермь, ул. Героев Хасана, 93а"	5441	-	18 000	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	113 188	-	-
в том числе:				
Расходы на строительство объекта недвижимости "Многоквартирный жилой дом. г. Пермь, ул. Героев Хасана, 93а"	5446	113 188	-	-



Руководитель  Матвеев Олег Михайлович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат	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
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам												
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	280 515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280 515	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	280 515	-	-	-	-	-	-	-	X	-	280 515	-
Расчеты с дольщиками по строительству объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, пер. Веспянский, д. 2	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	18	-	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	97	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2022г.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-
	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2023г.	18	-	25	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-
Авансы выданные	5532	за 2022г.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-
	5513	за 2023г.	-	-	72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	-
Прочая	5533	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Итого	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	18	-	280 612	(18)	-	-	-	-	-	X	-	-	280 612	-
	5520	за 2022г.	-	-	18	-	-	-	-	-	-	X	-	-	18	-

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	-	-	-	-	-	-
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						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	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 355	127 860	4 498	-	-	(21 234)	-	-	116 479
	5571	за 2022г.	-	5 145	210	-	-	-	-	-	5 355
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	95 804	1 190	-	-	-	-	-	96 994
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	5 355	32 056	3 308	-	-	(21 234)	-	-	19 485
	5573	за 2022г.	-	5 145	210	-	-	-	-	-	5 355
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	18 039	4 838	(18 030)	-	-	21 234	-	-	26 081
	5580	за 2022г.	-	18 039	-	-	-	-	-	-	18 039
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	18 000	4 772	(18 000)	-	-	-	-	-	4 772
	5581	за 2022г.	-	18 000	-	-	-	-	-	-	18 000
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	8	48	-	-	-	-	-	-	56
	5583	за 2022г.	-	8	-	-	-	-	-	-	8
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	30	-	-	(30)	-	21 234	-	-	21 234
	5585	за 2022г.	-	30	-	-	-	-	-	-	30
прочая	5566	за 2023г.	1	18	-	-	-	-	-	-	19
	5586	за 2022г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	23 394	132 698	4 498	(18 030)	-	X	X	-	142 560
	5570	за 2022г.	-	23 184	210	-	-	X	X	-	23 394

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	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Матвеев Олег Михайлович (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	329	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	-	3
Итого по элементам	5660	329	3
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	329	3

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



Руководитель Матвеев Олег Михайлович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2024 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	-	17	(10)	-	7



Руководитель _____
(подпись)

Матвеев Олег Михайлович _____
(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	275 285	-	-
в том числе:				
Средства дольщиков на счетах эскроу	5801	275 285	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись)

Матвеев Олег Михайлович
 (расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МВМ-Инвест""
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	136 475	23 115	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	280 612	18	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 517	266	10
Прочие оборотные активы	1260	11	-	-
ИТОГО активы	-	421 615	23 399	10
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	116 479	5 355	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	280 515	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	21 234	30	-
Кредиторская задолженность	1520	4 847	18 009	-
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	7	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	423 082	23 394	-
Стоимость чистых активов	-	(1 467)	5	10

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «МВМ-Инвест»

28 марта 2024 г.

г. Пермь

Пояснительная записка к годовому отчету
за: 2023 год

Генеральный директор

Матвеев С.



(подпись)

28.03.2024 г.

2. Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей (пункт 5 ФСБУ 6/2020). Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 35 ФСБУ 6/2020). Переоценка основных средств в организации не проводится (пункт 13 ФСБУ 6/2020).

Существенные расходы по заготовке и доставке материалов учитываются непосредственно со стоимостью ценностей, с приобретением которых они связаны. Несущественные расходы учитываются в составе прочих расходов на производство (принцип рациональности ведения бухгалтерского учета). Критерий определения существенности устанавливается в размере 5 % от общей стоимости приобретенной партии материалов. При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу ФИФО.

В бухгалтерском учете формируются следующие виды оценочных обязательств: резерв на оплату предстоящих отпусков (ежемесячно), резерв по сомнительным долгам (по результатам годовой инвентаризации).

В налоговом учете оценочные резервы не формируются.

При заключении договора долевого участия в момент государственной регистрации сделки в учете формируется дебиторская задолженность с отражением на счете 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками», учитываемая также по кредиту счета 86 как целевое финансирование строительства объекта. Денежные средства, размещенные на счетах эскроу на основании договора долевого участия в строительстве, учитываются на забалансовом счете 008.01.

Затраты на строительство объекта долевого строительства (жилого дома) учитываются на счете 20.01. Расходы на строительство объекта, подлежащие возмещению за счет средств целевого финансирования, учитываются обособленно. Раздельный учет расходов реализован посредством выделения отдельных видов продукции «Целевое финансирование» и «Собственные средства» к счету 20.01 в разрезе каждого отдельного объекта строительства. Перечень прямых расходов на строительство объекта определен в соответствии с перечнем, установленным ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Проценты по нецелевым займам учитываются как прочие внереализационные расходы и не включаются в стоимость строительства объекта. Все прочие общехозяйственные и внереализационные расходы, не включаемые в стоимость строительства объекта, списываются в дебет счетов 90, 91 в текущем периоде.

Выручка от реализации услуг застройщика формируется в момент передачи готовых квартир дольщикам и получения денежных средств со счетов эскроу. Выручка определяется в виде суммы экономии, остающейся в распоряжении застройщика (разница между размером средств дольщиков и фактическими затратами на строительство, произведенными за счет средств целевого финансирования). Размер экономии определяется совокупно в целом по объекту строительства.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения – доходы, уменьшенные на величину расходов).

Выручка от реализации признается кассовым методом, в момент фактического получения денежных средств со счета эскроу. Расходы застройщика на строительство, произведенные за счет собственных средств, учитываются также кассовым методом в порядке, предусмотренном действующим законодательством для целей применения упрощенной системы налогообложения.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу (форма №1)

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы отсутствуют.

3.2. Основные средства

Основные средства отсутствуют.

3.3. Запасы

По строке 1210 бухгалтерского баланса «Запасы» на 31.12.2023 г. отражена стоимость незавершенного производства – затраты по возведению объекта долевого строительства «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а».

Расшифровка стр. 1210 бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Изменение за 2023 г.
Запасы, всего	136 474,9	23 114,9	+ 113 360,0
в том числе:			
стр. 12101 - фактические расходы, учтенные по дебету счета 20.01	113 188,4	18 965,5	+ 94 222,9
из них стоимость земельного участка под строительной площадкой	18 022,0	18 022,0	
стр. 12102 - сумма дебиторской задолженности поставщиков и подрядчиков (авансы выданные) по работам, услугам, связанным со строительством объекта	23 286,6	4 149,4	+ 19 137,2

3.4. Сведения о составе дебиторской задолженности

Расшифровка стр. 1230 бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.:

Наименование группы дебиторов	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Категория задолженности
Авансы выданные	25,0	17,5	краткосрочная
Остаток суммы страховой премии по добровольному страхованию СМР, относящийся к будущим периодам	72,3	0	краткосрочная
Расчеты с дольщиками по строительству объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, пер. Веслянский, д. 2	280 514,7	0	долгосрочная
Итого	280 612,03	17,5	

Задолженность по авансам выданным предполагается к погашению в течение 12 календарных месяцев. Дебиторская задолженность по расчетам с дольщиками является долгосрочной, предполагается к погашению в 1 квартале 2025 года (плановый срок окончания строительства объекта).

Просроченной дебиторской задолженности не имеется.

3.5. Финансовые вложения – отсутствуют

3.6. Кредиторская задолженность

Долгосрочная Кт задолженность:

по строке 1410 бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г. отражены долгосрочные займы и кредиты; часть заёмных обязательств носят целевой характер – предоставлены для финансирования строительства по проекту «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а»

Расшифровка строки 1410 на 31.12.2023 г.

Наименование группы кредиторов	Процентная ставка	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Примечание
Кредит ПАО «Сбербанк России»	4,26%	95 803,9	0	Выдан в рамках программы проектного финансирования строительства; обеспечение: залог недвижимости, имущественные права (требования) на площади строящегося объекта, поручительство юридического лица, поручительства физических лиц (учредителей), залог долей участия в УК
Проценты, по кредитному договору		1 189,6	0	Подлежат уплате в момент погашения кредита
Договоры займа с прочими контрагентами	12%	18 000,0	0	Выданы с назначением «пополнение оборотных средств», заимодавец – юридическое лицо (резидент РФ).
Проценты, начисленные по договорам займа		1 485,4	0	Подлежат уплате в момент погашения займа
Итого		116 478,9		

Краткосрочная Кт задолженность:

при составлении отчетности часть займов, ранее учитываемых на счете 67 как долгосрочные (сроком погашения по условиям договоров более 12 месяцев), были переведены раздел V бухгалтерского баланса в состав краткосрочной задолженности, поскольку по условиям договоров срок их погашения наступает 31.12.2024 г. Заёмные обязательства носят целевой характер – предоставлены для финансирования строительства по проекту «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а».

Расшифровка раздела V. бухгалтерского баланса на 31.12.2023 г.:

Наименование группы кредиторов	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Примечание
Краткосрочные займы	19 201,0	5 145,0	Выданы с целевым назначением для финансирования строительства; обеспечения нет; заимодавцы – собственник ООО «МВМ-Инвест», Индивидуальный предприниматель – гражданин Российской Федерации. В 2022 году учитывались как долгосрочные.
Проценты, начисленные по займам и кредитам	2 033,5	210,3	Подлежат уплате в момент погашения займа В 2022 году учитывались как долгосрочные.
Расчеты с поставщиками, подрядчиками	1 232,7	18 000,0	
Гарантийное удержание по расчетам с ген.подрядчиками по строительству объекта: Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а	3 539,8	0	
Задолженность перед персоналом	19,0	0	
Текущая задолженность в бюджет по налогам и взносам	55,4	8,5	
Итого	26 081,4		

Просроченной задолженности в составе кредиторской не имеется.

3.7. Прочие обязательства – отсутствуют

3.8. Оценочные обязательства - отсутствуют

3.9. Обеспечения обязательств -отсутствуют

4. Пояснения к отчету о прибылях и убытках (форма №2)

4.1. Доходы и расходы

В 2022 году выручка от реализации и прочие доходы отсутствовали. Косвенные и внереализационные расходы текущего периода в сумме 4,6 тыс. руб. (расходы на услуги нотариуса 2,4 тыс. руб, канцтовары 0,9 тыс. руб, уплату государственной пошлины 1,3 тыс. руб.) были списаны на уменьшение финансового результата и сформировали убыток.

В 2022 -2023 г. единственной деятельностью общества являлось долевое строительство объекта Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д. 93а». Строительство объекта планируется к завершению в первом квартале 2025 года, тогда же будет сформирована выручка от реализации услуг застройщика.

В ходе строительства вышеуказанного объекта общество имеет договор на техническое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения, заключенный с ООО «НОВОГОР-Прикамье», в котором среди прочего предусмотрено строительство (силами подрядчика) сетей от точки входа в коммуникации до точки присоединения жилого дома. ООО «НОВОГОР-Прикамье» предложило застройщику самостоятельно взять подряд на строительство соединяющего участка сети, поскольку для строительства с их стороны недостаточно ресурсов, и они будут вынуждены отодвинуть срок исполнения договора. Во избежание затягивания срока строительства предложение было принято. С сетевой организацией заключен договор подряда на строительно-монтажные работы по строительству сети, для исполнения работ привлечены субподрядчики. Договоры субподряда были заключены по текущим рыночным ценам, однако ООО «НОВОГОР-Прикамье», как монополист, со своей стороны продиктовало нужную им стоимость СМР, в итоге спецзастройщик был вынужден заключить заведомо убыточный договор. Выручка от выполнения СМР составила 306 тыс. руб., убыток от реализации – 23 тыс. руб. Однако, в целом для общества эта операция была экономически оправданной, поскольку был существенно сокращен срок строительства объекта, что позволило сэкономить на текущих расходах по содержанию строительной площадки.

Прочие доходы получены в виде процентов по банковскому депозиту при краткосрочном размещении временно свободных денежных средств. Сумма дохода составила 63 тыс. руб. и отражена по строке 2320 отчета о финансовых результатах.

Прочие доходы в сумме 2 285 тыс. руб, отраженные по строке 2340, получены в качестве компенсации расходов по проектированию и строительству сети ливневой канализации. Технически магистраль проходит от точки входа в коммуникации до точки присоединения жилого дома по ул. Героев Хасана, д. 93а через жилой дом по ул. Героев Хасана, д. 93. С застройщиком дома № 93 было заключено соглашение о пропорциональной компенсации расходов: 50% расходов на строительство общего участка и полной компенсации участка отвода канализации от магистрали до точки присоединения дома № 93. Сумма этих расходов исключена из затрат на строительство объекта «МЖД по адресу: ул. Героев Хасана, д. 93а» и отражена в составе прочих расходов по строке 2350.

По строке 2330 отражена сумма начисленных процентов по договору процентного займа (займ по условиям договора получен на пополнение оборотных средств) 1 485 тыс. руб. Внереализационные расходы текущего периода списаны на уменьшение финансового результата отчетного года.

4.2. Финансовый результат за 2023 г.

В 2023 году результатом хозяйственной деятельности стал убыток в размере 1 472,2 тыс.руб.

Убыток 2023 года общество рассчитывает покрыть за счет прибыли, полученной по завершении строительства объекта в 2025 году.

5. Информация по связанным сторонам

Генеральный директор - Матвеев Олег Михайлович

Учредитель – Матвеев Олег Михайлович

Учредитель – Саламатин Алексей Викторович

5.1. Информация о размерах вознаграждений, выплаченных управленческому персоналу

тыс. руб.

	2023 год	2022 год
Оплата труда (включая заработную плату, ежегодный оплачиваемый отпуск и премии; с учетом налога на доходы физических лиц)	226,2	0
Страховые взносы с фонда оплаты труда	56,2	0
Итого	282,2	0

5.2. Информация об операциях с основными владельцами

тыс. руб.

Индивидуальный предприниматель Матвеев Олег Михайлович	Сумма	Счет, субсчет в бухгалтерском учете
Получение денежных средств по долгосрочному договору целевого процентного займа, ставка 12%, срок погашения 31.12.2024 г.	10 751,0	67.03
Начисление процентов по долгосрочному договору целевого процентного займа (ставка 12%, срок погашения 31.12.2024 г.)	1 251,8	67.04
Погашение (возврат) займа по краткосрочному договору беспроцентного займа (на пополнение оборотных средств), ставка 0%, срок погашения - 1 квартал 2023 г.	30,0	66.03
Итого	12 032,8	

6. Сообщение о непрерывности деятельности

Общество не планирует прекращение деятельности либо реорганизацию в течение 12 месяцев после отчетной даты и далее.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

7. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

8. Информация о рисках

В настоящий момент Общество оценивает политическую и экономическую ситуацию в стране и мире как нестабильную и считает, что в ближайшее время вероятность возникновения негативных изменений критически высока. Условия ведения деятельности заказчика-застройщика могут кардинально поменяться, а именно:

- вероятное увеличение ключевой ставки приведёт к удорожанию кредитных средств, необходимых для ведения строительства, изменятся условия получения проектного финансирования на строительство МКД в сторону увеличения процентных ставок по кредитам;
- увеличение ставки по ипотеке негативно сказывается на покупательской способности населения и приводит к снижению спроса на покупку квартир;
- введённые в отношении России санкции и уход с российского рынка иностранных поставщиков, ухудшение логистики в поставках привели к значительному росту цен на строительные материалы и оборудование для строительства.

Рост цен на товарных рынках повлечёт за собой увеличение себестоимости строительства. На фоне падения курса национальной валюты тенденция роста цен сохраняется. Кроме того, регулярно повышаются тарифы энергопотребления. Всё это может привести к снижению рентабельности деятельности заказчика-застройщика.

Благоприятным условием для ООО «СЗ «МВМ-Инвест» является сохранение относительно невысокого размера процентной ставки ПАО «Сбербанк» по кредитованию строительных проектов.

Однако, проблемы с логистикой поставок материалов оказывают весомое негативное влияние на деятельность застройщика. Помимо значительного удорожания всех материальных позиций наблюдается также удлинение сроков поставки, что удлиняет операционный цикл и повышает издержки застройщика и снижает оборачиваемость капитала.

Правительство Российской Федерации продолжает сохранять ряд мер государственной поддержки строительной отрасли - сохранение льготной ипотеки для отдельных категорий граждан, упрощение согласовательных и разрешительных процедур в строительных ведомствах, кредитование строительных проектов по сниженным ставкам, что теоретически оставляет возможность вести рентабельную хозяйственную деятельность в условиях изменившейся конъюнктуры строительной отрасли.
