

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2023 г.

Жу КВС 5

Организация ООО "СЗ"КВС-Любоград"

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

Местонахождение (адрес)

188689, Ленинградская обл, Всеволожский р-н, Янино-1 гп, Ясная ул, дом 11, корпус 5, помещение 12-Н

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2023
35255860		
7802683058		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
Общество с ограниченной ответственностью "АКФ "Северная пчела"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

ОГРН/  
ОГРНИП

7810789499
1207800026147

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	-	-	-
	Основные средства	1150	868 570	1 013 419	1 260 431
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	240	283	431
	Право пользования активом	11502	868 330	1 013 136	1 260 000
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5	199	188
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	1 321 463
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	11901	-	-	888 464
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы по строительству)	11902	-	-	432 999
	Итого по разделу I	1100	868 575	1 013 618	2 582 082
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	3 510 590	3 352 484	1
	в том числе:				
	Материалы	12101	21	-	1
	Готовая продукция	12102	4 902	-	-
	Незавершенное строительство	12103	3 505 667	3 352 484	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	630 396	597 229	175 466
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	55	55	43
	НДС при строительстве		630 341	597 174	3 138 609
	Дебиторская задолженность	1230	6 978 235	6 721 715	3 138 609
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	905 857	987 055	64
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	174	174

	Расчеты по налогам и сборам	12303	226	1	1
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	2	-	3
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	812	-	-
	Расчеты по договорам долевого участия с применением эскроу-счетов	12307	6 071 338	5 734 485	3 138 367
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	287 054	34	118
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	54	34	118
	Краткосрочные депозиты	12502	287 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	680 302	593 879	170 111
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	110 562	54 754	-
	Условно-расчетный доход	12602	569 740	539 124	170 111
	Итого по разделу II	1200	12 086 577	11 265 340	3 484 304
	<b>БАЛАНС</b>	1600	12 955 152	12 278 957	6 066 386

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	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	757 262	93 782	21 001
	Итого по разделу III	1300	757 272	93 792	21 011
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 145 599	4 935 088	1 472 419
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 145 599	4 935 088	1 472 419
	Отложенные налоговые обязательства	1420	32	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 703 826	6 899 228	4 398 367
	в том числе:				
	Договоры долевого участия с применением эскроу-счетов	14501	6 543 852	5 734 485	3 138 367
	Арендные обязательства	14502	1 159 974	1 164 744	1 260 000
	Итого по разделу IV	1400	11 849 457	11 834 316	5 870 786
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	107 905	58 372	4 236
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	107 905	58 372	4 236
	Кредиторская задолженность	1520	240 518	292 478	170 353
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	141 384	288 375	168 430
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	507	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	94 188	445	293
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	954	936	551
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 613	1 689	1 080
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 084	1 033	-
	Расчеты по договорам долевого участия с применением эскроу-счетов	15207	788	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	348 423	350 850	174 589
	<b>БАЛАНС</b>	1700	12 955 152	12 278 957	6 066 386

Руководитель

Ярошенко Сергей  
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

Организация ООО "СЗ"КВС-Любоград"

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	2023
35255860		
7802683058		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 348 029	-
	Себестоимость продаж	2120	(205)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 347 824	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(369 276)	(369 139)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	978 548	(369 139)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 899	-
	Проценты к уплате	2330	(138 791)	(384)
	Прочие доходы	2340	397 858	442 407
	Прочие расходы	2350	(433 563)	(73)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	813 951	72 811
	Налог на прибыль	2410	(150 470)	(31)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(150 244)	(41)
	отложенный налог на прибыль	2412	(226)	10
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	663 481	72 780

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	663 481	72 780
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ярошенко Сергей  
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
35255860	
7802683058	
71.12.2	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ООО "СЗ"КВС-Любоград"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общества с ограниченной ответственностью** / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	21 001	21 011
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	72 780	72 780
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	72 780
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	10	-	-	-	93 782	93 792
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	663 480	663 480
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	663 480	663 480
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	-	-	-	-	-	-
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	10	-	-	-	757 262	757 272

**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	757 272	93 792	21 011



Ярошенко Сергей  
Дмитриевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 марта 2024 г.

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

14

Организация ООО "СЗ"КВС-Любоград"  
 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	2023
35255860		
7802683058		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	4 689 870	1 299
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	852	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 689 018	1 299
Платежи - всего	4120	(3 569 615)	(3 536 453)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 803 278)	(2 959 070)
в связи с оплатой труда работников	4122	(52 310)	(41 933)
процентов по долговым обязательствам	4123	(143 300)	(111)
налога на прибыль организаций	4124	(56 448)	(20)
прочие платежи	4129	(514 279)	(535 319)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 120 255	(3 535 154)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	9 899	-
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	9 899	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(114 806)	-
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	(114 806)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(104 907)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 188 552	3 535 069
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 126 902	3 462 669
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	61 650	72 400
Платежи - всего	4320	(3 916 880)	-
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	(3 916 391)	-
прочие платежи	4329	(489)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(728 328)	3 535 069
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	287 020	(85)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	34	118
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	287 054	33
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Ярошенко Сергей  
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.