

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Московский"	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	35253619		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	7802683107		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	188689, Ленинградская обл, м.р-н Всеволожский, г.п. Заневское, гп Янино-1, ул Ясная, д. 11, к. 5, помещ. 12-Н		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	ИНН	7810789499
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1207800026147

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	-	76	227
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	752 488	1 256 700	1 873 887
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	1 842	2 285	1 419
	Право пользования активом	11502	750 646	1 254 415	1 872 468
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	483	587
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	752 488	1 257 259	1 874 700
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	8 780 518	9 876 948	5 311 618
	в том числе:				
	Материалы	12101	655	418	-
	Готовая продукция	12102	448 353	-	-
	Незавершенное строительство	12103	8 331 510	9 876 530	5 311 618
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 021 273	1 368 413	597 852
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	217	181	113
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	-	-	39
	НДС при строительстве	12203	1 021 055	1 368 232	597 701
	Дебиторская задолженность	1230	7 031 456	14 128 028	6 314 106
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 850 266	1 080 878	860 161
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	79 493	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	-	1

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	7 424	350	140
	Расчеты по договорам долевого участия с применением эскроу счетов	12305	5 094 273	13 046 801	5 453 804
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 940 676	201	248
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	18 276	-	-
	Краткосрочные депозиты	12502	2 922 400	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1 609 238	2 154 342	865 750
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	610 500	655 042	106 726
	Условно-расчетный доход	12602	998 738	1 499 301	759 024
	Итого по разделу II	1200	21 383 161	27 527 932	13 089 575
	БАЛАНС	1600	22 135 650	28 785 191	14 964 275

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	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	2 731 010	65 956	8 941
	Итого по разделу III	1300	2 731 020	65 966	8 951
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 634 685	13 484 053	7 166 223
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	6 534 685	12 884 053	6 582 837
	Долгосрочные займы	14102	1 100 000	600 000	583 386
	Отложенные налоговые обязательства	1420	822	82	34
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	10 171 105	14 301 216	7 326 272
	в том числе:				
	Договоры долевого участия с применением эскроу счетов	14501	9 423 124	13 046 801	5 453 804
	Арендные обязательства	14502	747 981	1 254 415	1 872 468
	Итого по разделу IV	1400	17 806 611	27 785 350	14 492 529
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	781 512	792 867	212 503
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	610 205	710 085	164 359
	Проценты по долгосрочным займам	15102	171 307	82 781	48 144
	Кредиторская задолженность	1520	816 228	139 524	249 292
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	527 818	132 725	243 705
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	167 823	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	114 786	4 161	2 635
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 855	1 012	1 018
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	3 371	1 599	1 933
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	576	27	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	278	1 483	999
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 598 018	933 874	462 795
	БАЛАНС	1700	22 135 650	28 785 191	14 964 275



Руководитель

(подпись)

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Коды		
0710002		
31	12	2024
35253619		
7802683107		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	5 511 225	-
	Себестоимость продаж	2120	(267 129)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 244 096	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(623 762)	(705 180)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 620 334	(705 180)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	134 244	48
	Проценты к уплате	2330	(592 026)	(34 637)
	Прочие доходы	2340	636 817	797 547
	Прочие расходы	2350	(1 476 017)	(509)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 323 352	57 269
	Налог на прибыль	2410	(658 133)	(254)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(657 074)	(103)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 059)	(151)
	Прочее	2460	(164)	-
	в том числе:			
	пересчет ОНО	24601	(164)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 665 055	57 015

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	2 665 055	57 015
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "КВС-Московский" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД	Коды	
	Дата (число, месяц, год)	0710004	
	по ОКПО	31	12 2024
	ИНН	35253619	
	по ОКВЭД 2	7802683107	
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	10	-	-	-	8 941	8 951
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	57 015	57 015
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	57 015	57 015
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	Неразмещенная 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 2023 г.	3200	10	-	-	-	65 956	65 966
3а 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 665 054	2 665 054
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 665 054	2 665 054
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 2024 г.	3300	10	-	-	-	2 731 010	2 731 020

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	2 731 020	65 966	8 951



Ярошенко Сергей
Дмитриевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
ИВС-МЗ

28 марта 2025 г.

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
35253619		
7802683107		
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	16 105 534	20 397
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	784 168	50
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	15 321 366	20 347
Платежи - всего	4120	(6 979 625)	(5 773 620)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 811 048)	(4 852 440)
в связи с оплатой труда работников	4122	(77 215)	(56 654)
процентов по долговым обязательствам	4123	(563 242)	(52)
налога на прибыль организаций	4124	(583 076)	(8)
прочие платежи	4129	(945 044)	(864 466)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	9 125 909	(5 753 223)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	134 244	48
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	134 244	48
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	134 244	48

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 549 494	6 373 880
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 516 494	6 317 830
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	33 000	56 050
Платежи - всего	4320	(11 869 172)	(620 752)
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	(11 365 862)	-
прочие платежи	4329	(503 310)	(620 752)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(6 319 678)	5 753 128
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 940 475	(47)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	201	248
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 940 676	201
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Ярошенко Сергей
Дмитриевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

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

	Коды		
	0710003		
Д	2024	12	31
)	35253619		
	7802683107		
О	71.12.2		
Н	12300		16
2	384		
С			
1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-


Руководитель _____
(подпись)

**Ярошенко Сергей
Дмитриевич**
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Московский"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	76	227
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	752 488	1 256 700	1 873 887
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	483	587
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	8 780 518	9 876 948	5 311 618
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 021 273	1 368 413	597 852
Дебиторская задолженность*	1230	7 031 456	14 128 028	6 314 106
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 940 676	201	248
Прочие оборотные активы	1260	1 609 238	2 154 342	865 750
ИТОГО активы	-	22 135 650	28 785 191	14 964 275
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	7 634 685	13 484 053	7 166 223
Отложенные налоговые обязательства	1420	822	82	34
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	10 171 105	14 301 216	7 326 272
Заемные средства краткосрочные	1510	781 512	792 867	212 503
Кредиторская задолженность	1520	816 228	139 524	249 292
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	278	1 483	999
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	19 404 629	28 719 225	14 955 325
Стоимость чистых активов	-	2 731 020	65 966	8 951

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