

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	54228604		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / частная	ИНН	7802825802		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Местонахождение (адрес)	194100, Санкт-Петербург г, Грибалёвой ул, дом № 9, корпус 1 СТР 1, помещение 34-Н Ч.П. 1	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	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	-	108	138
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	108	138
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	62 780	62 814	271 269
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	62 780	62 814	264 105
	Право пользования автотранспортом		-	-	7 164
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 079	383	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	65 859	63 305	271 406
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 600 184	5 768 974	4 843 671
	в том числе:				
	Материалы	12101	73	89	98
	Готовая продукция	12102	133 501	20 836	55 382
	Основное производство	12103	20 683	-	-
	Строительство	12104	2 445 927	5 748 049	4 788 191
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	295 755	830 757	644 562
	Дебиторская задолженность	1230	3 925 233	2 822 579	5 086 904
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	438 068	509 010	519 390
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	222 889	5 519	5 326
	Расчеты по налогам и сборам	12303	63 332	24	16
	Расчеты с подотчетными лицами	12304	10	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	93 003	20 764	4 021

	Расчеты по договорам ДУ	12306	-	-	20
	Расчеты по договорам ДУ с применением эскроу счетов	12307	3 083 707	2 287 260	4 557 865
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 155 452	1 067 637	421 311
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 452	4 637	421 311
	Краткосрочные депозиты	12502	2 153 000	1 063 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	402 286	1 139 895	690 870
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	112 687	305 799	81 744
	Условно-расчетный доход	12602	289 599	834 096	609 127
	Итого по разделу II	1200	9 378 910	11 629 843	11 687 317
	БАЛАНС	1600	9 444 769	11 693 148	11 958 724

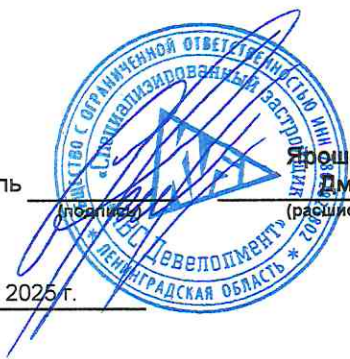
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	20	20	20
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 385 344	1 533 785	962 353
	Итого по разделу III	1300	3 385 364	1 533 805	962 373
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 624 730	1 630 539	4 860 570
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 538 730	1 263 424	4 326 976
	Долгосрочные займы	14102	86 000	367 114	533 594
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14	10	5
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	3 083 707	8 074 406	5 415 066
	в том числе:				
	Обязательства по договорам ДУ с применением эскроу счетов	14501	3 083 707	8 074 406	5 413 634
	Арендные обязательства	14502	-	-	1 432
	Итого по разделу IV	1400	5 708 451	9 704 954	10 275 641
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	114 581	14 129	126 325
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	112 137	3 369	109 719
	Проценты по долгосрочным займам	15102	2 444	10 759	16 606
	Кредиторская задолженность	1520	235 334	439 296	593 527
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	176 429	193 509	426 253
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	34 017	9 440	12 331
	Расчеты по налогам и сборам	15203	21 760	73 474	4 672
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	927	1 037	1 120
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 614	1 698	1 746
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	587	160 138	147 404
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 039	963	858
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	350 954	454 388	720 710
	БАЛАНС	1700	9 444 769	11 693 148	11 958 724

Руководитель

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31	12	2024
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная		ИНН	54228604		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7802825802		
		по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	4 373 345	1 139 335
	Себестоимость продаж	2120	(508 239)	(115 623)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 865 106	1 023 712
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(200 714)	(427 722)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 664 392	595 990
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	132 489	29 255
	Проценты к уплате	2330	(304 126)	(23 265)
	Прочие доходы	2340	1 592 646	600 691
	Прочие расходы	2350	(2 145 899)	(471 370)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 939 502	731 301
	Налог на прибыль	2410	(588 559)	(151 222)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(590 635)	(151 600)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 459	378
	Прочее	2460	616	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 351 559	580 079

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	2 351 559	580 079
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент"	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710004	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	54228604			
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	7802825802			
Общество с ограниченной ответственностью		по ОКВЭД 2	71.12.2			
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / 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	20	-	-	-	962 353	962 373
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	580 079	580 079
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	580 079	580 079
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(8 647)	(8 647)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(8 647)	(8 647)
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	20	-	-	-	1 533 785	1 533 805
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 351 559	2 351 559
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 351 559	2 351 559
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	-	-	-	-	(500 000)	(500 000)
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	(500 000)	(500 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	20	-	-	-	3 385 344	3 385 364

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	3 385 364	1 533 805	962 373

Руководитель

Ярошенко Сергей
Дмитриевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.



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

Организация ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент" Форма по ОКУД _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКПО _____
Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / частная по ОКФС _____
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2024
54228604		
7802825802		
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	4 415 448	7 865 334
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 870 014	241 691
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	2 545 434	7 623 643
Платежи - всего	4120	(3 723 873)	(3 995 376)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 620 158)	(2 976 263)
в связи с оплатой труда работников	4122	(55 104)	(58 343)
процентов по долговым обязательствам	4123	(13 313)	(352 482)
налога на прибыль организаций	4124	(718 707)	(106 911)
прочие платежи	4129	(316 591)	(501 377)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	691 575	3 869 958
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	144 789	12 398
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	144 789	12 398
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(10 167)	-
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	(10 167)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	134 622	12 398

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 138 799	3 075 256
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 138 799	3 075 256
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	(1 877 183)	(6 311 286)
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	(499 350)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 183 911)	(6 192 808)
прочие платежи	4329	(193 922)	(118 478)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	261 616	(3 236 030)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 087 813	646 326
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 067 637	421 311
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 155 450	1 067 637
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

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

Организация ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710003

2024 12 31

54228604

7802825802

71.12.2

12300 16

384

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

Ярошенко Сергей
Дмитриевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

ООО "Специализированный застройщик "КВС Девелопмент"
(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	-	108	138
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	62 780	62 814	271 269
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	3 079	383	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	2 600 184	5 768 974	4 843 671
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	295 755	830 757	644 562
Дебиторская задолженность*	1230	3 925 233	2 822 579	5 086 904
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 155 452	1 067 637	421 311
Прочие оборотные активы	1260	402 286	1 139 895	690 870
ИТОГО активы	-	9 444 769	11 693 148	11 958 724
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	2 624 730	1 630 539	4 860 570
Отложенные налоговые обязательства	1420	14	10	5
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	3 083 707	8 074 406	5 415 066
Заемные средства краткосрочные	1510	114 581	14 129	126 325
Кредиторская задолженность	1520	235 334	439 296	593 527
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1 039	963	858
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	6 059 405	10 159 342	10 996 351
Стоимость чистых активов	-	3 385 364	1 533 805	962 373

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