

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

ООО «СЗ «КВС Девелопмент»»

за 2025 ГОД

Оглавление

1. Общая информация и сведения об организации	2
2. Существенные аспекты учетной политики и раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества	3
2.1. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок	4
3. Нематериальные активы (НМА), капитальные вложения в НМА	5
4. Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами, капитальные вложения	7
5. Аренда	13
6. Финансовые вложения	14
7. Запасы	16
8. Дебиторская задолженность	18
9. Денежные средства и денежные эквиваленты	21
10. Прочие активы	21
11. Капитал	21
12. Обязательства	22
12.2. Заемные обязательства	25
12.3. Кредиторская задолженность	26
12.4. Прочие обязательства	27
13. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы	28
14. Выручка	29
15. Себестоимость продаж	31
16. Проценты к получению и уплате	32
17. Прочие доходы и расходы	33
18. Расчеты по налогу на прибыль	34
19. Движение денежных средств и их эквивалентов	36
20. Информация о связанных сторонах	36
21. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации	41
22. О соблюдении принципа непрерывности деятельности	43
23. События после отчетной даты	43

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СЗ «КВС Девелопмент» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО «СЗ "КВС Девелопмент» составлена в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, в частности Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, а также иными действующими нормативными актами, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с принципом начисления. Принцип начисления обеспечивается признанием результатов хозяйственных операций, а также событий, не являющихся результатом хозяйственной деятельности Общества, но оказывающих влияние на их финансовое положение, по факту их совершения независимо от времени оплаты. Операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в бухгалтерскую (финансовую) отчетность тех периодов, к которым относятся.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность и у него отсутствуют намерения и необходимость в ликвидации.

1. Общая информация и сведения об организации

№ п/п	Информация	
1	Полное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КВС Девелопмент»
2	Сокращенное наименование на русском языке	ООО «СЗ «КВС Девелопмент»
3	Наименование на иностранных языках (полное и (или) сокращенное) (при наличии)	Limited Liability Company «Specialized developer «KVS Development»
4	Место нахождения	188689, Ленинградская обл., Всеволожский м.р-н, Заневское г.п., Янино-1 гп., Ясная ул., д.11, к.5, помещ.12-н, офис 3
5	Генеральный директор	Ярошенко Сергей Дмитриевич
6	Главный бухгалтер	Васильева Ольга Сергеевна
7	Регистрационный номер (ОГРН)	1137847192295
8	Дата регистрации	15.05.2013
9	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
10	Код ИНН / КПП	7802825802/470601001
11	Постановка на учет по месту нахождения юридического лица	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Ленинградской области
12	Основные виды деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

13	Дополнительные виды деятельности	41.20, 42.99, 43.99.7, 43.34.1, 43.34.2, 43.99.2, 43.99.1, 43.21, 43.99.1, 43.22, 43.29 43.34.1, 43.34.2 68.10.11, 68.10.12 68.20.2 68.32.1, 68.32.2, 62.32 68.10.21, 68.10.22, 68.10.23
14	Среднесписочная численность работающих за 2024 год	23 человека
15	Среднесписочная численность работающих за 2025 год	20 человек

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «КВС Девелопмент» (далее - Общество) образовано 15.05.2013г.

Новая редакция Устава Общества зарегистрирована 18.11.2022 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Ленинградской области.

Высший орган управления Общества - общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором.

1.1. Сведения об обособленных подразделениях Общества:

Общество имеет обособленное подразделение:

Наименование обособленного подразделения	Местонахождение
Обособленное подразделение ООО «СЗ «КВС Девелопмент»	194100, Россия, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское вн.тер.г., Грибалева ул., д.9, КОРПУС 1, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 34-Н

2. Существенные аспекты учетной политики и раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества

Учетная политика Общества сформирована исходя из следующих допущений: имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики и временных фактов хозяйственной деятельности согласно п.5 Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика» ПБУ 1/2008.

При ведении бухгалтерского учета и составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствовалось: Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н, «Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998г. № 34н, другими федеральными законами, положениями по бухгалтерскому учету и иными нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

Ответственным за организацию системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни и ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности является руководитель директор Общества.

Бухгалтерский учет в организации ведется бухгалтерией, возглавляемым главным бухгалтером.

Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом в системе 1С:Управление строительной организацией, редакция 1.3 (1.3.264.1).

В целях ведения бухгалтерского учета применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета (в разрезе синтетических и аналитических счетов), разработанный на основе типового Плана счетов,

утвержденного Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н.

Показатель является существенным и в бухгалтерской отчетности приводится его обособленное раскрытие, если его отсутствие информации о нем может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению показателя по группе статей отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

Общество применяет следующие профессиональные суждения и допущения в отношении будущих событий, а также иных источников неопределенности оценок на отчетную дату:

- резерва по сомнительным долгам;
- обесценения запасов, основных средств, права пользования активом, нематериальных активов и капитальных вложений;
- элементов амортизации;
- оценки сроков аренды;
- оценки ставки привлечения дополнительных заемных средств арендатором;
- условных активов, условных обязательств;
- резерва на предстоящие отпуска работников.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

С 01.01.2025г. Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н.

С 01.04.2025г. Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 г. N 4н. Применение данного стандарта не оказало влияние непосредственно на показатели бухгалтерской отчетности Общества.

Других изменений в Учетную политику на 2025 год, приводящим к существенным изменениям в порядке ведения бухгалтерского учета и отражению хозяйственных операций в отчетности, Обществом не вносилось.

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

Существенных ошибок, предшествующих отчетному периоду, исправленных в отчетном периоде, и изменения сравнительных показателей бухгалтерской отчетности у Общества не имелось. С 01.01.2025г. Общество начало применение Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023г. № 157н. В результате сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за 2025 год приведены в сопоставимый вид.

Наименования и коды показателей в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах,

Отчете об изменении капитала, Отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Изменен состав расшифровочных строк к строкам 1110 «Нематериальные активы», 1130 «Нематериальные поисковые активы», 1140 «Материальные поисковые активы», 1150 «Основные средства», 1210 «Запасы», 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям», 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность».

Раскрытие существенных показателей бухгалтерской отчетности Общества с соответствующими раскрытиями учетной политики представлены далее.

3. Нематериальные активы (НМА), капитальные вложения в НМА

К нематериальным относятся активы (НМА), не имеющие материально-вещественной формы, со сроком полезного использования более 12 месяцев, предназначенные и способные для использования в ходе обычной деятельности при производстве (продаже) продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во временное пользование, способные приносить выгоды в будущем, на получение которых Общество имеет право. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве НМА и стоимостью более 100 тыс. руб. отражаются в составе НМА. НМА, имеющие стоимость ниже 100 тыс. руб., учитываются за балансом.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

При признании объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости.

Материальные носители (вещи), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, учитываются в стоимости соответствующих НМА.

Первоначальная стоимость объекта НМА увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений.

Срок полезного использования (СПИ) нематериальных активов устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии по вводу НМА в эксплуатацию.

Также комиссия определяет ликвидационную стоимость НМА. Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

- а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;
- б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;
- в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Общество использует по всем группам НМА линейный способ начисления амортизации,

Объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, являются НМА с неопределенным СПИ. Общество проверяет такие НМА на возможность определения СПИ ежегодно в конце отчетного периода, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности.

Амортизация по объекту НМА начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов НМА и проверку признаков обесценения НМА и капитальных вложений.

Затраты на приобретение (создание) НМА первоначальной стоимостью менее 100 000 руб. в 2025 году.

Изменения первоначальной стоимости объектов нематериальных активов, накопленной амортизации, обесценения и движение нематериальных активов за отчетный период раскрыты в таблицах.

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение	поступило	выбыло объектов		амортизация	обесценение	переклассифицировано		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и обесценение						
Нематериальные активы - всего	за 2025 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
	за 2024 г.	150	(43)	142	(292)	129	(87)	()	()	()	()	()
в том числе: (прочие НМА)	за 2025 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
	за 2024 г.	150	(43)	142	(292)	129	(87)	()	()	()	()	()
из них исключительные права	за 2025 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
	за 2024 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
в том числе: (группа НМА)	за 2025 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
	за 2024 г.	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()

4. Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами, капитальные вложения

К основным средствам (ОС) относятся активы, со сроком полезного использования свыше 12 месяцев, приведенные в состояние и местоположение для использования в ходе обычной деятельности и при производстве (продаже) продукции, выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд, либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, не предназначенные для перепродажи, и способные приносить организации экономические выгоды в будущем. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их к учету в качестве основных средств и стоимостью более 100 000 руб. отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств. Инвентарным объектом основного средства могут учитываться части одного объекта основного средства в случае существенного отличия стоимости и срока полезного использования части объекта основного средства от самого основного средства. Крупные плановые капитальные ремонты с существенной стоимостью и с периодичностью свыше 12 месяцев квалифицируются основными средствами.

Срок полезного использования основных средств устанавливается исходя из ожидаемого срока использования данного объекта, который определяется на основании распоряжения руководителя по представлению комиссии по вводу основных средств в эксплуатацию.

Также комиссия определяет ликвидационную стоимость основных средств.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной для организации;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Основные средства Общества распределены по следующим основным группам:

Наименование группы основных средств	Срок полезного использования (мес.)
Здания и сооружения	от 25 до 361 месяца
Машины и оборудование	до 121 мес.
Транспортные средства	от 35 до 60 месяцев
Вычислительная техника	До 60 месяцев
Периодические капитальные ремонты	До 60 месяцев
Земельные участки	бессрочно
Сооружения	До 181 мес.

Сведения о праве собственности на недвижимое имущество

Общество владеет следующим недвижимым имуществом, принадлежащим ему на праве собственности:

№ п/п	Объект недвижимости	Кадастровый номер	Площадь	Вид права реквизиты свидетельства о праве собственности
		Кадастровая стоимость земельного участка (тыс.руб.)		

1	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2484 182,44	139 кв.м.	Собственность № 47-47-12/156/2014-281 от 25.12.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.12.2013г. Обременения: нет
2	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2483 2 155,11	670 кв.м.	Собственность № 47-47-12/156/2014-282 от 25.12.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.12.2013г. Обременения: нет
3	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2482 10 694,96	4 438 кв.м.	Собственность № 47-47-12/156/2014-283 от 25.12.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.12.2013г. Обременения: нет
4	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2481 8 235,56	4 000 кв.м.	Собственность № 47-47-12/156/2014-284 от 25.12.2014 Договор купли-продажи земельного участка от 02.12.2013г. Обременения: нет
5	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2498 8 265,14	4 017 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2498-47/053/2021-3 от 13.05.2021 Договор купли-продажи земельных участков № 2 от 28.04.2021г. Обременения: нет
6	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2496 9 826,41	3 866 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2496-47/053/2021-3 от 13.05.2021 Договор купли-продажи земельных участков № 2 от 28.04.2021г. Обременения: нет
7	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2490 12 730,11	5 269 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2490-47/053/2021-3 от 13.05.2021 Договор купли-продажи земельных участков № 2 от 28.04.2021г. Обременения: нет
8	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,	47:07:1039001:2488 108 804,39	112 829 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2488-47/053/2021-3 от 13.05.2021

	Заневское сельское поселение, уч. Янино 1			Договор купли-продажи земельного участка № 1 от 28.04.2021г. Обременения: Ипотека
9	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пгт Янино-1, ул. Ясная	47:07:1039001:10929 2 013,39	1 534 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:10929-47/000/2019-1 от 28.03.2019 Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. Обременения: нет
10	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:12593 2 681,56	375 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:12593-47/000/2019-1 от 05.11.2019 Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. Обременения: нет
11	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2489 429,61	159 кв.м.	Собственность № 47-47/012-47/012/063/2015-234/3 от 21.09.2025 Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. Обременения: нет
12	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2473 1 124,01	416 кв.м.	Собственность № 47-47/012-47/012/063/2015-232/3 от 21.09.2025 Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. Обременения: нет
13	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2494 2 967,22	923 кв.м.	Собственность № 47-47/012-47/012/063/2015-233/3 от 21.09.2025 Договор купли-продажи участков застройки от 19.08.2015г. Обременения: нет
14	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2495 14 251,71	7 708 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2495-47/053/2021-3 от 13.05.2021 Договор купли-продажи земельных участков № 2 от 28.04.2021г. Обременения: Ипотека
15	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:3146 11 477,90	8 745 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:3146-47/053/2021-18 от 13.05.2021 Договор купли-продажи земельных участков № 2 от 28.04.2021г. Обременения: нет

16	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:3786 16 668,88	12 700 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:3786-47/012/2017-1 от 18.06.2017 Договор купли-продажи участка застройки от 19.08.2015г. Договор купли-продажи участка застройки от 21.09.2015г. Обременения: нет
17	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Янино 1	47:07:1039001:2477 10 167,43	5 339 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2477-47/053/2024-10 от 25.03.2024 Договор купли-продажи земельного участка от 20.03.2024г. Обременения: Ипотека
18	земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч. Янино 1	47:07:1039001:2474 8 453,26	4 281 кв.м.	Собственность № 47:07:1039001:2474-47/012/2020-2 от 18.03.2020 Договор купли-продажи земельного участка от 12.03.2020г. Обременения: нет
19	Трансформаторная подстанция № 114 по адресу: Санкт-Петербург, г.Кронштадт, улица Сургина, д.14, литера Ж	78:34:0010334:8 2 242,16	59,9 кв.м.	Собственность 78:34:0010334:8-78/003/2017-5 от 04.12.2017 Передаточный акт при реорганизации общества с ограниченной ответственностью в форме присоединения от 12.05.2017. Обременения: нет

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Общество использует линейный способ начисления амортизации по основным средствам.

Амортизация по объекту основных средств начисляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету.

Начисленные до принятия к учету объекта основных средств, являющегося инвестиционным активом, проценты по заемным (кредитным) средствам, дополнительные расходы по займам (кредитам), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением этого объекта, а также расходы по оплате других работ (услуг), связанных с приобретением, сооружением или изготовлением этого объекта, включаются в его первоначальную стоимость. Капитальные вложения относятся к инвестиционным активам в случае открытия инвестиционного проекта руководством Общества. Ввозные таможенные пошлины и сборы включаются в первоначальную стоимость основных средств.

Первоначальной стоимостью основных средств, полученных безвозмездно или оплаченных неденежными средствами, признается их справедливая стоимость.

Первоначальная стоимость основных средств не подлежит изменению, кроме случаев капитальных вложений, связанных с улучшением или (и) восстановлением объекта основных средств.

Общество перед составлением бухгалтерской отчетности ежегодно проводит проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств и проверку признаков обесценения основных средств и капитальных вложений.

Проверка элементов амортизации по состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. не выявила признаков несоответствия элементов амортизации условиям использования основных средств
Проверка основных средств и капитальных вложений по состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г. не установила признаков обесценения активов.

В течение 2025 года не производилась переклассификация объектов основных средств в долгосрочные активы к продаже (ДАП).

Сравнительная информация о первоначальной стоимости ОС, сумме начисленной амортизации и обесценения по группам основных средств, информация о движении основных средств в течение отчетного года по основным группам (поступление, выбытие), об объектах инвестиционной недвижимости и правах пользования активами, раскрыта в следующих таблицах:

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация обесценение	переклассифицировано		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
							первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение					
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	за 2025 г.	63 965	(1 185)	1 596	(1 596)	(97)	-	-	-	-	63 965	(1 282)	
	за 2024 г.	63 883	(1 069)	82	-	(116)	-	-	-	-	63 965	(1 185)	
в том числе: Офисное оборудование	за 2025 г.	699	(555)	-	-	(78)	-	-	-	-	699	(634)	
	за 2024 г.	616	(443)	82	-	(98)	-	-	-	-	699	(555)	
Земельные участки	за 2025 г.	62 582	-	1 596	(1 596)	-	-	-	-	-	62 582	-	
	за 2024 г.	62 582	-	-	-	-	-	-	-	-	62 582	-	
Здания	за 2025 г.	684	(630)	-	-	(19)	-	-	-	-	684	(649)	
	за 2024 г.	684	(612)	-	-	(19)	-	-	-	-	684	(630)	

5. Аренда

На дату начала арендных отношений Общество проводит классификацию объектов учета аренды согласно ФСБУ 25/2018 «бухгалтерский учет аренды». Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование предмета аренды в течение определенного периода в обмен на возмещение (плату).

При заключении договора Общество проводит тестирование договора на определение срока аренды и идентификацию предмета аренды. Оценка срока аренды производится на основе условий договора с учетом предыдущего практического опыта работы и планами Общества.

5.1. Общество как арендатор

Общество применяет упрощение при классификации договоров аренды. Краткосрочные договоры и договоры с низкой стоимостью предмета аренды (не более 300 000 руб. за единицу) отражаются как дебиторская задолженность, арендные платежи признаются в расходах равномерно в течение срока аренды.

К краткосрочным договорам аренды относятся договоры, заключенные на срок не более 12 месяцев. Упрощение применяется, если не предполагается передача предмета аренды в субаренду и договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды и отсутствует возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости на дату выкупа.

Информация по договорам аренды, в отношении которых Общество применяет упрощение:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Расходы Общества (арендатор)	4 806	4 536
в том числе расходы, относящиеся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	4 806	4 536

Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды, отсутствуют.

5.2. Общество как арендодатель

Общество классифицирует каждый из своих договоров аренды в качестве операционной аренды или неоперационной (финансовой) аренды. В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду. Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В бухгалтерском учете основные средства, переданные в аренду, числятся. Арендная плата не существенна.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества представлены в займов.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, у Общества в 2025г. и в 2024г. отсутствуют.

Финансовые вложения при приобретении и выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Оценка долговых ценных бумаг и предоставленных займов по дисконтированной стоимости не производится.

Изменений способов оценки финансовых вложений при их выбытии в 2025 г. Обществом не производилось.

Общество не создавало резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отсутствием признаков обесценения.

Информация о наличии и движении финансовых вложений по группам и видам представлена в таблице.

6.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(группа, вид)	за 2025 г.	-	-	300 000	-	300 000	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займ	за 2025 г.	-	-	300 000	-	300 000	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

7. Запасы

Запасами признаются активы, используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы оцениваются в отчетности по наименьшей из следующих величин: фактической себестоимости запасов или чистой стоимости продажи запасов. В бухгалтерском балансе запасы отражаются за минусом величины резерва под снижение стоимости материальных ценностей.

Запасы отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с их классификацией (по видам), исходя из способа использования в производстве продукции, выполнении работ, оказания услуг либо для управленческих нужд Общества.

ООО «СЗ «КВС Девелопмент», в соответствии с принятой учетной политикой и в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и Инструкцией по его применению, утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 31.10.2000 № 94н, в бухгалтерском учете ведет учет затрат по строительству объектов строительства на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (субсчет «Строительство объектов основных средств») в разрезе объектов, статей затрат. В первоначальную стоимость объектов строительства также включаются: затраты по арендной плате за землю, за разработку проектно-сметной документации, расходы застройщика в виде платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям, расходы по созданию систем коммунальной инфраструктуры. Затраты, которые пообъектно учесть невозможно, подлежат распределению пропорционально общим площадям объектов.

В Бухгалтерском балансе стоимость незавершенных объектов строительства отражается по строке 12104 в составе запасов в разделе «Оборотные активы».

Организация учитывает в составе Запасов на счете 43 «Готовая продукция» единиц объектов недвижимости, которые не были реализованы по договорам долевого строительства и переведены в состав запасов для последующей продажи.

Кроме того, видами запасов Общества являются:

- сырье, материалы, предназначенные для производства продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- готовая продукция, предназначенная для продажи;
- незавершенное строительство и неоконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств в связи с признанием в незавершенном производстве в соответствии с положением ФСБУ 26/2020, ФСБУ 5/2019.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации независимо от формы предоставления.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты).

Проверка запасов по состоянию на конец 2025 года не установила признаков снижения их балансовой стоимости, требующих формирования резервов (признаков обесценения не наблюдалось в 2024 году).

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в таблице в таблице 7.1.

7.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	за 2025 г.	2 600 184		3 374 263	3 045 353				X		X	2 929 094	
	за 2024 г.	5 768 974		6 754 541	(9 923 332)				X		X	2 600 184	
в том числе	за 2025 г.	73		502	(542)							33	
	за 2024 г.	89		1 434	(1 450)							73	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025 г.	133 501		581 920	(564 305)							151 115	
	за 2024 г.	20 836		1 775 419	(1 662 754)							133 501	
Готовая продукция	за 2025 г.												
	за 2024 г.			594	(594)								
Товары для перепродажи	за 2025 г.												
	за 2024 г.			12 804	(5 555)							27 932	
Затраты в незавершенном производстве	за 2025 г.	20 683		218 770	(198 087)							20 683	
	за 2024 г.			2 779 037	(2 474 951)							2 750 014	
Незавершенное строительство и неоконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств в связи с признанием в незавершенном производстве на основании положения ФСБУ 26/2020, ФСБУ 5/2019	за 2025 г.	2 445 927											
	за 2024 г.	5 748 049		4 758 324	(8 060 446)							2 445 927	

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности.

Авансы учтены по строке 12 301 бухгалтерского баланса и по состоянию
 - на 31.12.2025г. составляют 359 214 тыс. руб.,
 - на 31.12.2024г. – 438 068 тыс. руб.,
 - на 31.12.2023г. – 509 010 тыс. руб.

В 2025 г., 2024г., 2023г. Обществом были переданы запасы Организации в виде земельных участков в залоговое обеспечение по кредитным договорам № 52/21/8080 от 14.12.2021г., № 12/23/8080 от 03.05.2023г. и № СНЛ/060424-223576 от 18.04.2024г.

Запасы в залоге отражены в таблице 7.2 Пояснений к бухгалтерской отчетности.

7.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Запасы, находящиеся в залоге по договору, - всего	66 612	121 014	123 569
в том числе: Земельные участки	66 612	121 014	123 569

Залоговое обеспечение по кредитному договору, заключенному с банком ВТБ (ПАО), залогодатель ООО «СЗ «КВС Девелопмент» на 31.12.2025г.:

№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый №	Площадь / Протяженность	Категория землепользования / Наименование	Залоговая стоимость, руб.	Договор залога
1	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч.Янино 1	47:07:1039001:2495	7 708 кв.м.	земли населенных пунктов	7 125 853	№ СНЛ/060424-223576 от 18.04.2024
2	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, уч.Янино 1	47:07:1039001:2488	112 829 кв.м.	земли населенных пунктов	54 402 194	№ СНЛ/060424-223576 от 18.04.2024
3	Ленинградская область, Всеволожский район, уч.Янино 1	47:07:1039001:2477	5 339 кв.м	земли населенных пунктов	5 083 715	№ СНЛ/060424-223576 от 18.04.2024
ИТОГО					66 611 762	

8. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей (заказчиков) отражается в учете одновременно с признанием в учете выручки (доходов) от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг. Величина дебиторской задолженности определяется, исходя из цены и условий, установленных договором, с НДС, за исключением авансов и предоплат.

Для целей бухгалтерского учета Обществом создается резерв по сомнительным долгам в соответствии с методикой, утвержденной в Обществе.

Сомнительной признается задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими

гарантиями. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Нереальная к взысканию задолженность (безнадежная задолженность) списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

На конец отчетного периода дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе за минусом величины резерва по сомнительным долгам.

Авансы выданные отражаются за минусом налога на добавленную стоимость.

Долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г, 31.12.2023г. у Общества отсутствует.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице.

Сумма начисленного условного дохода, учтенная по строке 12602 бухгалтерского баланса, включена в прочие дебиторы табл. 8.1.

8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						по условиям договора		резерв по сомнительным долгам	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025г.	4 214 832		3 032 348	1 396	(3 344 988)					4 181 586		
	за 2024г.	3 656 675		2 570 466	4 561	(2 016 870)					4 214 832		
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025г.	222 889		62 965	105	(209 801)					76 158		
	за 2024г.	5 519		217 370							222 889		
авансы выданные	за 2025г.	438 068		119 539		(198 394)					359 214		
	за 2024г.	509 010		152 732		(223 674)					438 068		
прочая	за 2025г.	3 553 875		2 849 844	1 292	(2 936 793)					3 746 214		
	за 2024г.	3 142 146		2 200 364	4 561	(1 793 196)					3 553 875		
Итого	за 2025г.	4 214 832		3 032 348	1 396	(3 344 988)					4 181 586		
	за 2024г.	3 656 675		2 570 466	4 561	(2 016 870)					4 214 832		

У Общества отсутствует просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г.

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2025 год	2024 год	2023 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках, в т.ч.:	1 734 160	2 155 452	1 067 637
Расчетные счета	15 860	2 452	4 637
Краткосрочные депозиты	1 718 300	2 153 000	1 063 000
Итого денежные средства	1 734 160	2 155 452	1 067 637

У Общества не имеется денежных средств и их эквивалентов, которые по состоянию на 31 декабря 2025г. (31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г.) не доступны для использования.

Информация о движении денежных средств отдельно раскрыта в соответствующем разделе настоящих Пояснений.

10. Прочие активы

Прочие активы состоят из следующих позиций:

Виды активов	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов		43 588		112 687		305 799
Условно-расчетный доход		362 033		289 599		834 096
Итого		405 621		402 286		1 139 895

11. Капитал

11.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на отчетные даты составляет:

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	20	20	20

Размер уставного капитала Общества полностью оплачен.

Владельцы долей имеют право голосования по всем вопросам повестки дня на общих собраниях Общества, на получение дивидендов, в порядке, определенном законодательством РФ и Уставом Общества, а также иные права, предусмотренные Уставом и законодательством РФ.

11.2. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Нераспределенная прибыль и чистые активы Общества на отчетные даты составляет:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 002 584	3 385 344	1 533 785
Чистые активы	3 002 604	3 385 364	1 533 805

Финансовые показатели Общества представлены ниже:

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	2 538 421	4 373 345	1 139 335
2	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	(676 100)	(508 239)	(115 623)
3	Прибыль (убыток) от продаж	1 335 595	3 664 392	595 990
4	Прибыль (убыток) до налогообложения	1 489 669	2 939 502	731 301
5	Чистая прибыль (убыток)	1 117 240	2 351 559	580 079
6	Рентабельность продаж (стр. 3: стр. 1 x 100)	52,62 %	83,79 %	52,31 %
7	Общая рентабельность финансово-хозяйственной деятельности организации (стр. 5: стр. 1)	44,01 %	53,77 %	50,91 %

11.3. Дивиденды

Решением общего собрания участников № 112 от 29.04.2025г. принято полученную Обществом прибыль по результатам 2020 года в размере 100 000 тыс. руб. и по результатам 2022 года в размере 400 000 тыс.руб. распределить в качестве дивидендов следующим образом:

- ООО «КВС» - 5 000 тыс.руб.;
- ООО «КВС-СПб» - 495 000 тыс.руб.

Дивиденды участникам по Решению 112 от 29.04.2025г. выплачены в 2025г. в полном размере.

Решением общего собрания участников № 114 от 10.09.2025г. принято полученную Обществом прибыль по результатам 2024 года в размере 1000 000 тыс. руб. распределить в качестве дивидендов следующим образом:

- ООО «КВС» - 10 000 тыс.руб.;
- ООО «КВС-СПб» - 990 000 тыс.руб.

Дивиденды по Решению № 114 от 10.09.2025г. выплачены в 2025г. размере 900 000 тыс.руб. ООО «КВС-СПб».

Информация о размере и движении собственного капитала Общества по каждой составляющей капитала и размере чистых активов раскрыты в Отчете об изменении капитала, о размере нераспределенной прибыли отчетного и предыдущих годов – в Отчете о финансовых результатах.

12. Обязательства

12.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Раскрытие информации по видам обязательств представлено ниже.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода	
			поступило		проценты, штрафы и иные начисления	списано			переклассифицировано
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	на доходы		погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	2025г.	5 708 437	6 241 401			(6 148 431)		5 801 407	
	2024г.	9 704 944	5 459 786			(9 456 293)		5 708 437	
	2025г.	2 538 730	2 524 045			(3 106 084)		1 956 691	
	2024г.	1 263 424	2 052 799			(777 493)		2 538 730	
Займы	2025г.	86 000				(86 000)			
	2024г.	367 114	132 697			(413 811)		86 000	
Прочая	2025 г	3 083 707	3 717 356			(2 956 347)		3 844 716	
	2024 г	8 074 406	3 274 290			(8 264 989)		3 083 707	
Краткосрочные обязательства - всего	2025г.	349 915	494 475	92 404		(357 671)		579 123	
	2024г.	453 425	252 230	115 882		(471 622)		349 915	

расчеты с поставщиками и подрядчиками	2025г.	176 429	76 542	2 806	(154 915)			100 862
	2024г.	348 836	153 741	2 117	(328 265)			176 429
авансы полученные	2025г.	34 017	36 994		(27 468)			43 543
	2024г.	9 440	34 017		(9 440)			34 017
расчеты по налогам и взносам	2025г.	22 687	280 020		(11 734)			290 973
	2024г.	74 511	63 409		(115 233)			22 687
кредиты	2025г.	112 137		88 979	(158 290)			42 826
	2024г.	3 369		111 098	(2 330)			112 137
займы	2025г.	2 444		619	(3 063)			
	2024г.	10 759		2 667	(10 983)			2 444
прочая	2025г.	2 201	100 919		(2 201)			100 919
	2024г.	6 509	1 063		(5 371)			2 201
Итого	2025г.	6 058 352	6 735 876	92 404	(6 506 102)		X	6 380 530
	2024г.	10 158 369	5 712 016	115 882	(9 927 915)		X	6 058 352

12.2. Заемные обязательства

Проценты по полученным займам и кредитам признаются равномерно расходами того периода, к которому они относятся. Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока действия договора в составе прочих расходов.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом процентов, причитающихся на конец отчетного периода к уплате, согласно условиям договоров, при этом производится обособление информации:

- по долгосрочным и краткосрочным обязательствам;
- по основному телу заемных средств;
- по начисленным, но не выплаченным процентам.

В соответствии с п. 7 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008 дополнительные расходы по займам (кредитам), направленным на приобретение, сооружение и (или) создание инвестиционного актива подлежат включению в его стоимость до момента принятия инвестиционного актива на учет в качестве объекта основных средств, нематериального актива или иного внеоборотного актива.

В случае, если дополнительные расходы произведены до начала действия договора займа или в период действия договора займа, но оплачиваются одним или несколькими платежами, то указанные расходы относятся к расходам будущих периодов и признаются равномерно.

В случае досрочного полного или частичного погашения займа (кредита) соответствующая часть дополнительных расходов по займам (кредитам) включается в расходы пропорционально сумме погашенного кредита (займа).

Кредиты и займы, полученные на срок не более 12 месяцев, учитываются на счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам»; полученные на срок более 12 месяцев учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Проценты по кредитам и займам начисляются ежемесячно в соответствии с условиями договоров на соответствующих субсчетах счетов 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Дополнительные затраты по кредитам и займам принимаются к учету в том отчетном периоде, в котором они осуществляются. Дополнительные затраты отражаются в составе прочих расходов. Задолженность по займам является краткосрочной.

Движение по кредитам и займам представлено в таблице:

Наименование показателя	Период	Сальдо на начало периода	Погашено/оплачено %	Получено/начислено %	Переведено в краткосрочные кредиты и займы	Сальдо на конец периода
Долгосрочные обязательства- всего:	2025г.	2 624 730	(3 192 084)	2 524 045		1 956 691
	2024г.	1 630 539	(1 144 608)	2 138 799		2 624 730
Кредиты	2025г.	2 538 730	(3 106 084)	2 524 045		1 956 691
	2024г.	1 263 424	(777 493)	2 052 799		2 538 730
Займы	2025г.	86 000	(86 000)			

	2024г.	367 114	(367 114)	86 000		86 000
Проценты по кредитам и займам-всего:	2025г.	114 581	(161 353)	89 598		42 826
	2024г.	14 129	(13 313)	113 765		114 581
Проценты по долгосрочным кредитам	2025г.	112 137	(158 290)	88 979		42 826
	2024г.	3 369	(2 330)	111 098		112 137
Проценты по долгосрочным займам	2025г.	2 444	(3 063)	619		
	2024г.	10 759	(10 983)	2668		2 444
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	2025г.	2 739 311	(3 353 437)	2 613 643		1 999 517
	2024г.	1 644 668	(1 157 921)	2 252 564		2 739 311

Суммы процентов, причитающихся к оплате кредиторам по заемным обязательствам, которые будут включены в прочие расходы в момент их погашения, представлены в таблице:

Наименование показателя	Начислено процентов	
	2025 г.	2024 г.
Сумма процентов, которые будут включены в прочие расходы	88 979	111 098

График погашения долгосрочных кредитов и займов:

Период	Погашение на отчетную дату, тыс. руб.	
	Кредиты	
2026 год	1 956 691	

12.3. Кредиторская задолженность

Величина кредиторской задолженности определяется исходя из цены и условий, установленных договором, суммы показываются с НДС, за исключением авансов и предоплат, по которым применим вычет НДС.

Сумма аванса в полном объеме засчитывается в счет исполнения обязательств по договору, если иное не предусмотрено договором. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками отражается в учете одновременно с принятием к учету активов, результатов выполненных работ, оказанных услуг, поставляемых, (осуществляемых) поставщиком (подрядчиком).

Списание кредиторской задолженности может происходить:

- в связи с истечением срока исковой давности; в связи с ликвидацией кредитора; - частично при заключении мирового соглашения;
- в прочих случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Суммы кредиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя Общества и относятся в состав прочих доходов.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице:

Наименование показателя	Период	Остаток на нача-	Изменения за период			Остаток на
			поступление	выбыло	перевод из	

		по пери- ода	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаю- щиеся процен- ты, штрафы и иные начисле- ния	погашение	списание на финансовый результат	долго- срочной в краткосрочную задолженность	конец периода
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего	2025 г.	235 334	494 475	2 806	(196 318)			536 297
	2024 г.	439 296	252 230	2 117	(458 309)			235 334
Расчеты с по- ставщиками и подрядчиками	2025 г.	176429	76 542	2 806	(154 915)			100 862
	2024 г.	348 836	153 741	2 117	(328 265) (27 468)			176 429
Расчеты с поку- пателями и заказчиками	2025 г.	34 017	36 994					43 543
	2024 г.	9 440	34 017		(9 440)			34 017
Расчеты по налогам и сборам	2025 г.	21 760	269 612		(1 808)			289 564
	2024 г.	73 474	55 600		(107 313)			21 760
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	2025 г.	927	10 408		(9 926)			1 409
	2024 г.	1 037	7 809		(7 920)			927
Расчеты с персо- налом по оплате труда	2025 г.	1 614			(1 614)			0
	2024 г.	1 698			(84)			1 614
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	2025г.	0	100 000					100 000
	2024г.	0						0
Расчеты с раз- ными дебитора- ми и кредитора- ми	2025 г.	587	919		(587)			919
	2024 г.	4 811	1 063		(5 287)			587

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. у Общества отсутствует.

Авансы полученные отражаются за минусом налога на добавленную стоимость.
Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности.

12.4 Прочие обязательства

В составе прочих обязательств Общество отражает обязательства по договорам долевого участия.

На 31 декабря 2025 г. прочие обязательства составили следующие позиции:

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратк срочные	Долго- срочные	Кратк сроч- ные

Виды обязательств	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Обязательства по договорам долевого участия	3 844 716		3 083 707		8 074 406	
ИТОГО	3 844 716		3 083 707		8 074 406	

13. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы

13.1. Оценочные обязательства

В качестве оценочных обязательств (резервов на предстоящие расходы) Общество признает обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство признается в величине, отражающей наиболее достоверную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству.

Формирование оценочного обязательства по оплате отпусков производится ежемесячно по каждому сотруднику по состоянию на последнее число отчетного месяца. Величина оценочного обязательства на конец отчетного периода определяется исходя из количества причитающихся, но не использованных работником дней отпуска по состоянию на отчетную дату, и среднедневного заработка работника по состоянию на отчетную дату с учетом страховых взносов.

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам:

Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства – всего в том числе:	за 2025г.	1 039	3 672	(3 597)		1 114
	за 2024г.	963	3 832	(3 756)		1 039
По оплате отпусков и компенсации за неиспользован-	за 2025г.	1 039	3 672	(3 597)		1 114

ный отпуск						
По оплате отпусков и компенсации за неиспользованный отпуск	за 2024г.	963	3 832	(3 756)		1 039

13.2. Обеспечения обязательств

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. у Общества имеются обязательства и активы, признанные условными в виде земельных участков в залоге.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Выданные, в т.ч.:			
Земельные участки в залоге	66 612	121 014	123 569

14. Выручка

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- вознаграждение заказчика-застройщика;
- выручка от реализации товаров, работ, услуг.

Деятельность ООО «СЗ «КВС Девелопмент» направлена на осуществление функций застройщика (по договорам долевого участия в строительстве).

ООО «СЗ «КВС Девелопмент», как застройщик в процессе жилищного строительства руководствуется Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ), который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора долевого участия в строительстве (далее «ДДУ») и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Цена в договорах долевого участия включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, т.е. вознаграждение застройщика учтено в общей цене договора.

Поскольку денежные средства дольщиков на расчетный счет застройщика до окончания строительства не поступают и не находятся под его контролем, то активом они не являются. Поэтому учет денежных средств, поступивших на счета эскроу, ведутся за балансом по каждому ДДУ, на счете 009 "Обеспечения обязательств и платежей в рамках проектного финансирования".

Выручка от реализации товаров признается по мере отгрузки товаров (готовой продукции) покупателям и предъявления им расчетных документов, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской за-

долженности (с учетом положений п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга по перевозке оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Деятельность застройщика осуществлялась в 2025 г. по разрешениям на строительство:

Среднеэтажные жилые дома. Этап 2, кад. номер ЗУ 47:07:1039001:2488	47-07-029-2023 от 05.04.2023 до 06.10.2025
Среднеэтажные жилые дома со встроенными помещениями. 3 этап строительства, кад. номер ЗУ 47:07:1039001:2488	47-07-088-2023 от 06.06.2023 до 20.06.2026
Среднеэтажные жилые дома. 4 этап строительства, кад. номер ЗУ 47:07:1039001:2488	47-07-109-2024 от 13.09.2024 до 13.09.2027
Наземная автостоянка для постоянного хранения индивидуального транспорта на 300 машино-мест, кад. номер ЗУ 47:07:1039001:2477	47-07-166-2024 от 19.12.2024 до 30.07.2027
Наземная автостоянка для постоянного хранения индивидуального транспорта на 300 машино-мест, кад. номер ЗУ 47:07:1039001:2495	47-07-165-2024 от 18.12.2024 до 10.02.2028

14.1. Доходы от обычных видов деятельности

Доходы от обычных видов деятельности представлены в таблице:

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Выручка				
Выручка от оказания услуг по деятельности заказчика-застройщика	1 332 909	52,51	3 683 474	84,23
Выручка от реализации товаров, работ, услуг	1 205 512	47,49	689 871	15,77
Итого	2 538 421	100	4 373 345	100

Основными покупателями и заказчиками ООО «СЗ «КВС Девелопмент» являются участники долевого строительства.

В 2025 году была получена выручка от исполнения договоров, предусматривающих оплату неденежными средствами.

Информация о покупателях, производящих оплату неденежными средствами приведены в таблице:

<i>Показатель</i>	<i>Значение (или характеристика)</i>	<i>Доля выручки в общем объеме выручки за 2025 год (%)</i>
Общее количество покупателей (заказчиков), производящих оплату неденежными средствами	4	X
Характер сделки	Передача сетевой электро-снабжающей организации созданного имущества Передача готовой продукции в счет выполненных работ	X
Размер выручки ВСЕГО	35 456,00	1,4 %

15. Себестоимость продаж

Учет затрат по строительству объектов ведется на балансовом счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (субсчет «Строительство объектов основных средств») в разрезе объектов, статей затрат. В соответствии с ПБУ 6/01 при формировании первоначальной стоимости объектов включаются в первоначальную стоимость объектов также: затраты по арендной плате за землю, за разработку проектно-сметной документации, расходы застройщика в виде платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств к электрическим сетям; расходы по созданию систем коммунальной инфраструктуры. Затраты, которые пообъектно учесть невозможно, подлежат распределению пропорционально общим площадям объектов.

Учет затрат от оказания услуг застройщика осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, отраслевыми методическими рекомендациями.

Управленческие расходы формируются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по элементам затрат и ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы, которые невозможно однозначно отнести к какому-либо виду продажи, распределяются в отчетном периоде пропорционально реализуемым площадям по объектам.

15.1. Расходы от обычных видов деятельности по видам деятельности представлены в следующей таблице:

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
	Себестоимость			
Себестоимость продаж	676 100	100	508 239	100
Всего себестоимость	676 100	100	508 239	100

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
	Валовая прибыль			
Выручка от оказания услуг по деятельности заказчика-застройщика	1 332 909	71,57	3 683 474	95,3
Выручка от реализации товаров, работ, услуг	529 412	28,43	181 632	4,7
Всего валовая прибыль	1 862 321	100	3 865 106	100

Основным подрядчиком Общества является ООО «КВС-Строй», доля выполненных работ которого, в общем объеме расходов от реализации товаров, оказания услуг составляет в 2025г. 79,24 %, в 2024г. – 81,47% в общем объеме выручки.

15.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Материальные затраты	472	1 450
Затраты на оплату труда	40 486	42 954
Отчисления на социальные нужды	9 725	7 271
Амортизация	78	185
Прочие затраты	1 152 065	657 093
Итого по элементам	1 202 826	708 953
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-], уменьшение [+])	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 202 826	708 953

16. Проценты к получению и уплате

В состав процентов к получению включена сумма процентов по депозитам, которая отражена по строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах:

Проценты к получению	Сумма %, включенных в прочие доходы	
	2025 г.	2024 г.
Проценты за пользование депозитом	215 870	132 489
Проценты по выданным займам	10 356	-
Итого проценты к получению	226 226	132 489

В составе процентов к уплате (строка 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах Общество отражает:

Проценты к уплате	2025 г.	2024 г.
Проценты, начисленные по всем видам заемных обязательств	158 909	304 126
Итого проценты к уплате	158 909	304 126

Суммы процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), учитываются в расходах будущих периодов и будут включены в прочие расходы в момент их погашения.

17. Прочие доходы и расходы

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими.

Общество признает прочим доходом:

- доходы, связанные с реализацией прочего имущества;
- доходы, связанные со сдачей имущества в аренду;
- условно-расчетный доход застройщика;
- штрафы, пени, неустойки согласно договорам.

К прочим расходам относятся:

- комиссия банка за неиспользованный лимит, согласно кредитных соглашений;
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества;
- расходы по судебным производствам;
- расходы по законченным объектам;
- штрафы, пени неустойки к уплате;
- комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание.

В течение 2025 года были получены следующие прочие доходы и произведены следующие прочие расходы:

Прочие доходы	2025 г.	2024 г.
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	18 306	1 346 426
Условно-расчетный доход застройщика	508 664	241 659
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	1 533	4 561
Итого прочие доходы	528 503	1 592 646

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Расчетный доход застройщика	(436 230)	(786 157)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(1 596)	(1 353 196)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(19)	(19)
Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание	(149)	(143)
Штрафы, пени неустойки к уплате	(2 806)	(2 117)
Прочее	(896)	(2 904)
Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения прибыли (в т.ч НДС с истекшим сроком предъявления бюджету)	(50)	(1 363)
Итого прочие расходы	(441 746)	(2 145 899)

В соответствии с учетной политикой в Отчете о финансовых результатах свернуто отражены следующие прочие доходы и расходы:

Наименование показателя	2025 г.			2024 г.		
	Прочие доходы	Прочие расходы	Результат (+; -)	Прочие доходы	Прочие расходы	Результат (+; -)
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	18 306		18 306	1 346 426		1 346 426
Условно-расчетный доход застройщика	508 664		508 664	241 659		241 659
Штрафы, пени,	1 533			4 561		

неустойки за нарушение условий договоров			1 533			4 561
Расчетный доход застройщика		(436 230)	(436 230)		(786 157)	(786 157)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		(1 596)	(1 596)		(1 353 196)	(1 353 196)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду		(19)	(19)		(19)	(19)
Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание		(149)	(149)		(143)	(143)
Штрафы, пени неустойки к уплате		(2 806)	(2 806)		(2 117)	(2 117)
Прочее		(896)	(896)		(2 904)	(2 904)
Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения прибыли (в т.ч. НДС с истекшим сроком предъявления)		(50)	(50)		(1 363)	(1 363)

18. Расчеты по налогу на прибыль

Учет отложенных налогов производится Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02.

Согласно учетной политике организацией выбран следующий способ определения величины текущего налога на прибыль (п. 22 ПБУ 18/02):

- на основании налоговой декларации по налогу на прибыль.

Организацией для учета расчетов разниц по налогу на прибыль применяется балансовый метод (с использованием счета 99.02 без учета постоянных разниц или через счет 68.04/НП) с отражением постоянных и временных разниц.

Суммарное изменение отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства составляют величину отложенного налога на прибыль. Величина суммарного изменения ОНА и ОНО раскрыта в Отчете о финансовых результатах (ОФР) в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль (стр. 2410 ОФР) и показателем прибыли (убытка) до налогообложения (стр. 2300 ОФР) приведена в таблице ниже:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	1 489 669	2 939 502
Применимая ставка налога	25%	20%
Условный доход (расход) по налогу на прибыль (УР (УД) (Прибыль до н/о x 25(20)%)	(372 417)	(587 900)

Постоянные разницы по доходам	-	(1 930)
Суммы восстановленных резервов (по сомнительным долгам, по отпускам и др.)	-	(386)
Прибыль, полученная от дочерних компаний (дивиденды) и др.	-	-
Постоянные разницы по расходам	(50)	(1 363)
Расходы, не принимаемые для налогового учета	(50)	(1 363)
Постоянный налоговый доход (расход) (ПНД (ПНР) (Постоянные разницы x 25%)	(12)	(273)
Пересчет отложенного налога в связи с изменением применяемых налоговых ставок	-	-
Доход (расход) по налогу на прибыль (стр. 2410 ОФР) (УР (УД) + ПНД (ПНР))	(372 429)	(588 559)

Информация об отложенном налоге на прибыль:

Тыс. руб.

Наименование показателя	На 01.01.2024г.	Изменения за 2024 г.	На 31.12.2024	Изменения за 2025 г.	На 31.12.2025г.
Вычитаемые временные разницы	-	-	-	-	-
в том числе Основные средства	-	-	-	-	-
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 20%	X	X	X	-	-
Изменение ОНА в связи с изменением применяемых налоговых ставок	X	X	X	-	-
ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 25%	X	616	616	X	616
Налогооблагаемые временные разницы	383	2 696	2 463	-	2 463
в том числе Основные средства	-	-	-	-	-
НМА и НИОКР	-	-	-	-	-
Внеоборотные активы	383	2 696	2 463	-	2 463
Запасы	-	-	-	-	-
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
ОНО по налогооблагаемым временным разницам по ставке 20%	-	-	-	-	-
Изменение ОНА в связи с изменением применяемых налоговых ставок	-	-	-	-	-
ОНО по налогооблагаемым временным разницам по ставке 25%	X	-	-	(9)	(9)
Изменение правил налогообложения	-	-	-	-	-
Признание (списание) ОНА в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах	-	-	-	-	-
Итого отложенный налог на прибыль (ОН) (стр. 2412) (ОНА-ОНО)		2 459	3 079	(9)	3 070

Отложенный налог на прибыль за отчетный период (стр. 2412 Отчета о финансовых результа-

тах) составляет 5 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход составляет 12 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за отчетный период (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах) составляет 372 434 тыс. руб.

19. Движение денежных средств и их эквивалентов

В целях составления Отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные (срок погашения до трех месяцев с даты их приобретения) высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» ПБУ 23/2011).

В частности, Общество к денежным эквивалентам относит:

- открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или сроком обращения до 3-х месяцев;
- финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе (например, привилегированные акции, приобретенные незадолго до срока их погашения и имеющие установленную дату погашения; высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до 3-х месяцев).

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы, признаются связанными с денежными потоками от текущих операций.

В разделе ОДДС «Денежные потоки от текущих операций» платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей, среди прочего, подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (суммы начисленного налога на доходы физических лиц, платежи по исполнительным листам и страховым взносам).

Общество как арендодатель арендные платежи, полученные по договору аренды, вне зависимости от того, является предоставление имущества в аренду предметом деятельности организации или нет, отражаются в составе поступлений по текущей деятельности по строке 4119 «Прочие поступления».

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- а) Поступление денежных средств по договорам долевого участия
- б) Арендные платежи

20. Информация о связанных сторонах

В процессе ведения финансово-хозяйственной деятельности Общество осуществляет операции с лицами, которые являются связанными сторонами. К связанным сторонам Общество относит юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Общества, или на деятельность которых Общество способно оказывать влияние, в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008.

С целью раскрытия информации по операциям Общества со связанными сторонами определены следующие группы связанных сторон:

- основное общество – юридическое лицо, контролирующее Общество и распоряжающееся прямо или косвенно более 50% акций (долей) Общества;
- прочие связанные стороны – юридические лица, в которых контролирующее Общество лицо или преобладающие (участвующие) хозяйственные общества, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей). Также юридические и физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество, которые имеют возможность участвовать в принятии решений Общества, но не контроли-

ровать его;

- основной управленческий персонал - сотрудники, прямо или косвенно, уполномоченные и ответственные за планирование, управление и контроль над деятельностью Общества.

20.1. Перечень связанных сторон

Наименование (ФИО), ИНН	Характер отношений	Примечание
Основное общество		
ООО «КВС-СПб» ИНН 7802767036	Участник Общества	Доля в Уставном капитале Общества 99%
ООО «КВС» ИНН 7802767036	Участник Общества	Доля в Уставном капитале Общества 1%
Контролирующее лицо		
Трекин В.В. ИНН 780605641916	Участник ООО «КВС»	Лицо, отвечающее за корпоративное управление
	Руководитель ООО «КВС-СПб»	
Ярошенко Сергей Дмитриевич ИНН 782700062990	Участник ООО «КВС»	
Прочие связанные стороны		

<p>Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «Тиферет»</p> <p>под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649</p>	<p>Единственный участник основного ООО «КВС-СПб»</p>	<p>100% доля в Уставном капитале ООО «КВС-СПб»</p> <p>Косвенная доля участия в Обществе – 99%</p>
<p>Островский Александр Вадимович ИНН 780420054721</p>	<p>Признается бенефициарным владельцем ООО «КВС-СПб» на основании возможности контролировать действия Общества</p>	<p>Является генеральным директором ООО "Управляющая компания "Свиньин и партнеры"</p>
<p>ООО "КВС-Строй" ИНН 7802643016</p>	<p>Подрядчик</p>	<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «КВС. Агентство Недвижимости» ИНН 7802866742</p>	<p>Агент</p>	<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «УК «КВС» ИНН 7802851023</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «СЗ «КВС-Сертолово» ИНН 7811523068</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «КВС-Сфера» ИНН 7802833440</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «ДЕКО» ИНН 7802484278</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «Титан» ИНН 7802763810</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «Атлант» ИНН 7802766321</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «М10» ИНН 7811629032</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «СЗ «КВС-Выборгский» ИНН 7813294543</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «СЗ КВС-Московский» ИНН 7802683107</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «СЗ «КВС-Любоград» ИНН 7802683058</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>
<p>ООО «СЗ «КВС-Кондратьевский» ИНН 7802683121</p>		<p>Принадлежность к группе компаний</p>

ООО «КВС-Чугунная» ИНН 7804635998		Принадлежность к группе компаний
ООО «КВС. Управление недвижимостью» ИНН 7804614518		Принадлежность к группе компаний
ООО «УК «КВС-Сервис»» ИНН 7814647061		Принадлежность к группе компаний
ООО «КВС-АйТи» ИНН 4706053548		Принадлежность к группе компаний
ООО «КВС» ИНН 7804168380		Принадлежность к группе компаний
ООО «СЗ КВС-Пушкин» ИНН 4706051734		Принадлежность к группе компаний
Основной управленческий персонал		
Ярошенко Сергей Дмитриевич ИНН 782700062990	Генеральный директор	Единоличный исполнительный орган организации. Основной управленческий персонал
Васильева Ольга Сергеевна	Главный бухгалтер	Основной управленческий персонал

20.2. Операции со связанными сторонами

Расчеты по операциям Общества со связанными сторонами производятся денежными средствами.

Условия и сроки осуществления операций со связанными сторонами не отличаются от аналогичных операций с контрагентами, которые не являются связанными сторонами Общества.

Суммы операций за периоды 2025 и 2024 гг. и остатков по группам связанных сторон, по видам операций, а также суммы остатков по расчетам со связанными сторонами по состоянию на конец периода и на начало года указаны в таблицах ниже:

Наименование (ФИО) ИНН	Виды операций, проводимых в отчетном периоде	Объем операций за отчетный период в абсолютном выражении (тыс. руб.)	Объем операций за отчетный период в относительном выражении (%)	Сумма задолженности на конец отчетного периода (тыс. руб.)	Форма расчетов	Величина образованных	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам (тыс. руб.)

1	2	3	4	6	7	8	9
2025г.							
Основное общество	Дивиденды	Согласно решения					
Прочие связанные стороны	Договор подряда	2 561 906		15 752	безналичная	не создавался	не списывалась
	Договор обслуживания компьютерных программ, договор управления	36 186	80,35 % в общем объеме поставок	12 265			
Прочие связанные стороны	Агентский договор	45 788	1,42 % в общем объеме поставок	11 753	безналичная	не создавался	не списывалась
Прочие связанные стороны	Договор аренды	3 106	0,09 % в общем объеме поставок	271	безналичная	не создавался	не списывалась
Основной управленческий персонал	Трудовые договоры	Согласно трудовым договорам	-	-	-	-	-
2024г.							
Основное общество	Дивиденды	Согласно решения					
Прочие связанные стороны	Договор подряда	2 600 990		84 302	безналичная	не создавался	не списывалась
	Договор обслуживания компьютерных программ, договор управления	26 963	82,32 % в общем объеме поставок	2 800			
Основное общество	Агентский договор	43 589	1,37 % в общем объеме поставок	11 087	безналичная	не создавался	не списывалась
Прочие связанные стороны	Договор поручительства	8 700 000	100% в общем объеме поручительств	16 435 200	безналичная	не создавался	не списывалась
Прочие связанные стороны	Договор процентного займа	86 000	3,85% в общем объеме привлеченных займов	0			
Основное общество	Договор аренды	2 768	0,08 % в общем объеме поставок	10	безналичная	не создавался	не списывалась
Прочие связанные стороны	Трудовые договоры	Согласно трудовым договорам	-	-	-	-	-

Остатки задолженности со связанными сторонами	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Дебиторская задолженность за товары, работы, услуги (по группам сторон)			
<i>(Прочие связанные стороны), в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	0	0	0
краткосрочная задолженность	0	117 509	139 802
Задолженность по займам, выданным Обществом, включая проценты			
<i>(группа), в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	0	0	0
краткосрочная задолженность	0	0	0
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги			
<i>(Прочие связанные стороны), в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	0	0	0
краткосрочная задолженность	40 147	99 116	139 625
Задолженность по займам, полученным Обществом, включая проценты			
<i>(группа), в т.ч.:</i>			
долгосрочная задолженность	0	88 444	377 874
краткосрочная задолженность			

По задолженности связанных сторон, в случае если Общество имеет оперативную возможность повлиять на результаты экономической деятельности должника, в том числе, на принятие решение последнего совершить оплату, резерв по сомнительным долгам организацией не создается.

На 31.12.2025г. резервы по сомнительным долгам со связанными сторонами не формировались Обществом (аналогично на 31.12.2024г., 31.12.2023г.).

В 2025 году не производилось списания дебиторской задолженности нереальной к взысканию связанных сторон (аналогично за 2024 год).

20.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Размер вознаграждений основного управленческого персонала составил:

Виды вознаграждений	Сумма за 2024г.	Сумма за 2025г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	Имелись	Имелись
Оплата труда	7 170,02	7 395,76
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу	577,49	609,09
Компенсация отпуска при увольнении		
Страховые взносы	1 221,09	1 608,46
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого	Не имелись	Не имелись
Иные краткосрочные вознаграждения	30,0	Не имелись
Долгосрочные вознаграждения	Не имелись	Не имелись

21. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

В процессе хозяйственной деятельности ООО «СЗ «КВС Девелопмент» подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности ООО «СЗ «КВС- Сертолово». В целях минимизации возможного негативного эффекта ООО «СЗ «КВС Девелопмент» предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков. Основные риски для деятельности ООО «СЗ «КВС Девелопмент» могут быть объединены в следующие укрупненные группы: (1) финансовые риски; (2) правовые риски; (3) репутационные риски.

21.1. Финансовые риски

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» не исключает возможности быть подверженным кредитному риску и риску ликвидности.

21.2. Кредитные риски

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» оценивает кредитный риск по предоставленным ему заемным средствам, как низкий, так как займы были предоставлены преимущественно связанными сторонами, а кредит получен в банке с хорошей деловой репутацией, с покрывающим кредит обеспечением на сроки до конца строительства.

На период кредитования у компании сформирован портфель заказов, заключены договоры с дольщиками, с которыми сложены устойчивые долгосрочные отношения, что минимизирует вероятность срыва запланированных поступлений, и, как следствие, несвоевременной оплаты кредиторам, а также предусмотрены способы минимизации кредитных рисков:

- в ООО «СЗ «КВС Девелопмент» организована система финансового планирования и бюджетирования;
- есть возможность отсрочки оплаты счетов поставщикам;
- есть возможность привлечения займов других организаций.

21.3. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями ООО «СЗ «КВС Девелопмент» своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе по вексям). Это связано с тем, что наименьшее число покупателей приобретает жилье на свободные средства. Среди способов оплаты на первом месте по-прежнему ипотека – 50-60% сделок. Еще треть квартир приобретается с помощью рассрочки, наименьшая доля сделок – единовременная оплата. Поэтому есть риски с несвоевременной оплатой поставщикам кредиторской задолженности, в этом случае ООО «СЗ «КВС Девелопмент» приходится привлекать заемные и кредитные денежные средства.

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет ООО «СЗ «КВС Девелопмент» поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения.

21.4 Правовые риски

В ООО «СЗ «КВС Девелопмент» организована система согласования всех хозяйственных договоров, заключаемых в рамках реализации проекта, компетентными подразделениями, а также создана юридическая служба со специалистами во всех областях деятельности ООО «СЗ «КВС Девелопмент», которые дают уверенность в своих действиях, в заключаемых договорах, позволяют планировать и

развивать схему взаимодействия между дольщиками, Застройщиком, поставщиками коммунальных ресурсов, государственными органами. И это, в свою очередь, дает возможность снизить риски и лишние денежные затраты организации.

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» уделяет особое внимание соблюдению всех договорных обязательств. Все это дает право ООО «СЗ «КВС Девелопмент» оценивать правовые риски, как низкие.

21.5 Репутационные риски

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» входит в группу компаний «КВС». Группа компаний «КВС» - инвестиционно-строительный холдинг, эксперт в области жилищно-гражданского строительства, один из крупнейших застройщиков Санкт Петербурга.

ГК «КВС» входит в десятку строительных компаний Санкт-Петербурга, заключившими Соглашение о добросовестной работе с Правительством города. Компания является членом саморегулируемой организации «НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Союза строительных организаций Ленинградской области и Российской Гильдии управляющих и девелоперов.

Из года в год Группа компаний «КВС» подтверждает репутацию надежного партнера, верного своему кредо: «Строим качественно, доступно, в срок». Достойный уровень реализации проектов компании подтвержден многочисленными премиями и наградами в престижных международных и российских конкурсах.

За время своей двенадцатилетней работы небольшая подрядная организация трансформировалась в развитую многопрофильную структуру, способную осуществлять функции инвестора, застройщика, генподрядчика, технадзора.

Высокий уровень построения бизнес-процессов позволяет контролировать каждый этап реализации проектов: от принятия решения о покупке земельного участка до сдачи объекта и его последующей эксплуатации. Профессиональная команда сотрудников тщательно продумывает креативные идеи и способы их воплощения.

ГК «КВС» работает в соответствии с новыми правилами ФЗ-214 и уже в июне заключено стратегическое соглашение с банком ВТБ. Банк выделяет проектное финансирование и выступает эскроу-агентом по новым объектам компании.

Активно развивается цифровое направление. Запущен первый в Санкт-Петербурге интернет-магазин квартир, проведена новация личного кабинета клиента.

ООО «СЗ «КВС Девелопмент» оценивает репутационные риски как низкие.

22. О соблюдении принципа непрерывности деятельности

В 2025 году Обществом не принималось решений о прекращении деятельности (части деятельности), соответствующих нормам ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности», утвержденного Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой кредиторов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По оценке руководства Общество обладает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть негативные экономические изменения, происходящие в РФ. Предполагается принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия политической ситуации в стране на бизнес Общества.

Общество заявляет о намерении продолжать деятельность и исполнять свои обязательства в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом и полагает, что принцип непрерывности деятельности будет соблюден.

23. События после отчетной даты

Между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год отсутствуют события, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение

