

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «КВС-СПб» 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.....	5
3. Нематериальные активы (НМА), капитальные вложения в НМА	5
4. Основные средства, инвестиционная недвижимость, права пользования активами, капитальные вложения	6
5. Аренда	13
6. Финансовые вложения.....	15
7. Запасы.....	18
8. Дебиторская задолженность.....	21
9. Денежные средства и денежные эквиваленты	23
10. Прочие активы.....	23
11. Капитал.....	24
12. Обязательства	26
12.2. Заемные обязательства	29
12.3. Кредиторская задолженность.....	29
13. Оценочные обязательства. Условные обязательства и условные активы.	31
14. Выручка.....	32
15. Себестоимость продаж	33
16. Проценты к получению и уплате.....	34
17. Прочие доходы и расходы.....	34
18. Расчеты по налогу на прибыль.....	35
19. Движение денежных средств и их эквивалентов	37
20. Информация о связанных сторонах.....	38
21. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации.....	48
22. О соблюдении принципа непрерывности деятельности	49
23. События после отчетной даты	49

Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "КВС-СПб" за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО "КВС-СПб" 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 «КВС-СПб»
2	Сокращенное наименование на русском языке	ООО «КВС-СПб»
3	Наименование на иностранных языках (полное и (или) сокращенное) (при наличии)	Limited Liability Company «KVS-SPb»
4	Место нахождения	194100, Санкт-Петербург г., Грибалёвой ул, дом № 9, корпус 1 строение 1, помещение 31-Н чп1
5	Генеральный директор	Трекин Владимир Владимирович
6	Главный бухгалтер	Васильева Ольга Сергеевна
7	Регистрационный номер (ОГРН)	1127847296389
8	Дата регистрации	18.10.2011
9	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу
10	Код ИНН / КПП	7802767036 / 780201001

11	Постановка на учет по месту нахождения юридического лица	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Санкт-Петербургу
12	Основные виды деятельности	68.10.11 Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества
13	Дополнительные виды деятельности	41.20.,42.11,42.12,42.21,42.99,43.21,43.22,43.29,43.31,43.32,43.33,43.34,43.39,43.99,64.92,98.1012,68.20,68.32
14	Среднесписочная численность работающих за 2024 год	0,3 человека
15	Среднесписочная численность работающих за 2025 год	2 человека

Общество с ограниченной ответственностью «КВС-СПб» (далее - Общество) образовано 18.10.2011г.

Новая редакция Устава Общества зарегистрирована 02.04.2025 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу.

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 не имеет филиалы и обособленные подразделения:

1.2. Единственным участником Общества на 01.01.2025г. и на 31.12.2025г. является:

Наименование Участника	ИНН	Номинальная стоимость доли на 31.12.2025г., руб.	Доля в уставном капитале (%)
Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «Тиферет» под доверительным управлением ООО «Управляющая компаия «Свиньин и Партнеры»	7806138649	78 400	100,0

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 соответствие 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

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.

В составе НМА отражены исключительные права Общества на товарный знак.

Срок полезного использования нематериальных активов устанавливается комиссией по принятию к учету по каждому объекту, исходя из срока действия исключительных прав и периода контроля над активом; ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (доход) или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации. При этом срок полезного использования не может превышать срок деятельности организации.

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Амортизация по НМА производится линейным способом.

Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производилась.

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
Транспортные средства	От 35 до 60 месяцев
Офисное оборудование	до 60 месяцев
Земельные участки	бессрочно

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

Сведения о праве собственности на недвижимое имущество

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

На 31.12.2025 г. Общество владеет следующим недвижимым имуществом, принадлежащим ему на праве собственности:

№	Объект недвижимости	Кадастровый номер	Площадь	Вид права реквизиты
---	---------------------	-------------------	---------	---------------------

п/п		Кадастровая стоимость земельного участка (тыс.руб.)		свидетельства о праве собственности
1	ЗУ № 1 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1202 239 078,55	31 130 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1202-78/005/2020-2 от 23.07.2020 Обременения: нет
2	ЗУ № 12 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1213 5 699,17	132 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1213-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
3	ЗУ № 13 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1214 25 156,27	31 500 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1214-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
4	ЗУ № 16 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1217 59 449,68	11 869 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1217-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
5	ЗУ № 25 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1226 119,84	101 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1226-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
6	ЗУ № 26 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1227 124,88	101 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1227-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
7	ЗУ № 27 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1228 104,63	101 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1228-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
8	ЗУ № 33 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1234 2 648,27	936 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1234-78/005/2020-7 от 24.07.2020 Обременения: нет
9	ЗУ № 34 СПб, Стрельна,	78:40:0019185:1235	14 274	Собственность:

	Красносельское шоссе	12 875,15	кв.м.	Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1235-78/005/2020-7 от 24.07.2020 Обременения: нет
10	ЗУ № 37 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1238 105,48	101 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1238-78/005/2020-7 От 24.07.2020 Обременения: нет
11	ЗУ № 41 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:2290 5 373,21	5 957 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:2290-78/011/2023-1 от 27.06.2023 Обременения: нет
12	ЗУ № 43 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:2294 3 071,94	390 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:2294-78/011/2023-1 от 28.06.2023 Обременения: нет
13	ЗУ № 44 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:2286 3 375,27	4 326 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:2286-78/011/2023-1 от 23.06.2023 Обременения: нет
14	ЗУ № 49 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:2298 27 550,77	17 230 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:2286-78/011/2023-1 от 10.07.2023 Обременения: нет
15	ЗУ № 6 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1207 172 092,41	21 842 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1207-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
16	ЗУ № 61 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:7207 13 110,20	8199+/-32 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:7207-78/011/2025-1 от 22.08.2025 Обременения: нет
17	ЗУ № 62 СПб, Стрельна,	78:40:0019185:8170	18+/-1	Собственность:

	Красносельское шоссе	28,78	кв.м.	Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:8170-78/011/2025-1 от 30.09.2025 Обременения: нет
18	ЗУ № 63 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:8171 7 894,26	4 937+/-25 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:8171-78/011/2025-1 от 30.09.2025 Обременения: нет
19	ЗУ № 64 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:7211 445 456,63	58 696 +/- 85 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:7211-78/011/2025-1 от 18.12.2025 Обременения: нет
20	ЗУ № 7 СПб, Стрельна, Красносельское шоссе	78:40:0019185:1208 102 748 ,41	12 215 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 78:40:0019185:1208-78/005/2020-7 от 23.07.2020 Обременения: нет
21	ЗУ Лен.область, Всеволож р-н , пос.Ковалево,	47:07:1045006:21 138,3	30 000 кв.м.	Собственность: Свидетельство о Рег.№ 47:07:1045006:21-47/053/2025-2 от 25.03.2025 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).

Перечень объектов ОС, предназначенных для сдачи в аренду в бухгалтерском учёте:

-нежилые помещения числятся на счете 01;

-земельные участки числятся на счёте 011.

тыс. руб.

Наименование объекта	Стоимость	Доход от сдачи объекта в аренду
Нежилое помещение, общей площадью 72,4 кв. м., с кадастровым номером 78:42:1850201:1300	15 262	68,78
Нежилое помещение, общей площадью 147,1 кв. м., с кадастровым номером 78:42:1850201:1832	29 890	139,75
Нежилое помещение, общей площадью 148,7 кв. м., с кадастровым номером 78:42:1850201:780	29 890	100,08
ЗУ с кадастровым номером № 78:40:0019185:2284	4 946	7,5
ЗУ с кадастровым номером № 78:40:0019185:2296	72 640	0,165
ЗУ с кадастровым номером № 78:40:0019185:2290	46 499	0,201
ЗУ с кадастровым номером № 78:40:0019185:1216	9 872	60

В результате реорганизации в форме присоединения ООО «КВС-АН» ИНН/КПП 7811708044/780201001 к ООО «КВС-СПб» – 25.03.2025г. Общество приняло к учету недвижимое имущество – земельный участок, принадлежащее ему на праве собственности. Кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 138 300,00 (Сто тридцать восемь тысяч триста рублей) 00 копеек.

Земельный участок				
Адрес	Собственность	Свидетельство о регистрации права	Кадастровый номер	Площадь, м²
ЛО, Всеволожский район, в районе пос. Ковалёво	Частная	47:07:1045006:21-47/053/2025-2	47:07:1045006:21	30 000,00

Общество в течение 2025 года продало по Договорам купли-продажи следующие объекты:

земельные участки:

- 1) ЗУ с кадастровым № 78:40:0019185:3300, № 78:40:0019185:3301 по ДКП ЗУ 57,58 от 10.02.2025г. (ООО «СЗ» «КВС-Любоград»);
- 2) ЗУ с кадастровым № 78:40:0019185:1203, 78:40:0019185:1204, 78:40:0019185:1220,

78:40:0019185:1221, 78:40:0019185:1222, 78:40:0019185:1223, 78:40:0019185:1224,
78:40:0019185:1225, 78:40:0019185:1229, 78:40:0019185:3297, 78:40:0019185:3298,
78:40:0019185:3302 по ДКП ЗУ от 27.11.2025г. (ООО «СЗ» «КВС-Любоград»);

- 3) ЗУ с кадастровым № 78:40:0019185:1209, № 78:40:0019185:1210 по ДКП ЗУ от 28.08.2025 за уч.№ 8(ЗУ:1209), уч.№ 9(ЗУ:1210), (ООО «СЗ» «КВС-Любоград»);
- 4) ЗУ с кадастровым № 78:40:0019185:2292 в пользу гор. Санкт-Петербурга (04.08.2025г.);

В 2025 году произошло межевание ЗУ:

- 1) Межевание ЗУ 78:40:0019185:1239 (30.09.2025)
В результате межевания образовалось два ЗУ: 78:40:0019185:8170 и ЗУ:78:40:0019185:8171;
- 2) Межевание ЗУ 78:40:0019185:2296 (22.08.2025)
В результате межевания образовалось два ЗУ: 78:40:0019185:7206 и ЗУ:78:40:0019185:7207;

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.	92461	(3989)	484 123	(267950)			(13161)		308634	(17150)	
	за 2024 г.	-	-	329 105	(236 645)			(3989)		92461	(3989)	
в том числе: Здания	за 2025 г.	75 042	()		()			(7504)		75042	(10000)	
	за 2024 г.	-	()	75042	()			(2496)		75042	(2496)	
Офисное оборудование	за 2025 г.	936	()	151	()			(163)		1087	(740)	
	за 2024 г.	-	()	936	()			(2496)		-	(577)	
Транспортные средства	за 2025 г.	16483	()	-	()			(5494)		16483	(6410)	
	за 2024 г.		()	16483	()			(916)		16483	(916)	
Земельные участки	за 2025 г.		()	483 972	(267 950)			()		216 022	-	
	за 2024 г.		()	236 645	(236 645)			()		-	-	

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 признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

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)	2918	273
в том числе расходы, относящиеся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	2 918	273

В течение 2025 года Общество не понесло затрат в связи с поступлением предметов аренды.

В 2025 году Общество не имело договоров субаренды. Ограничения использования предмета аренды, обусловленное 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.

№ n/n	№ и дата договора	Арендатор	Предмет аренды	Срок аренды	Сумма арендных платежей (фиксированные, переменные, авансы)	Распределение номинальных сумм арендных платежей для первых пяти лет отдельно по каждому году, для оставшегося периода - в общей сумме	Сумма начисленного дохода за отчетный период	В том числе сумма дохода от переменных арендных платежей
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Договор № 04/12-24/ЮгГ от 01.12.2024г.	ООО «КВС.АН»	Нежилое помещение, общей площадью 72,4 кв. м., с кад. номером 78:42:1850201:1300, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, ул.Нины Петровой, дом 10, корпус 1, стр. 1, пом. 109Н, общ. пл.-72,4 кв.м.	до 30.09.2026г.	68,78	нет	68,78	нет
2	Договор № 02/12-24ЮгГ от 01.12.2024г.	ООО «КВС.АН»	Нежилое помещение, общей площадью 147,1 кв. м., с кадастровым номером 78:42:1850201:1832, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, ул.Нины Петровой, дом 8, корпус 1, строение 1, пом. 109Н, общ. пл.-147,1 кв.м.	до 30.09.2026	139,75	нет	139,75	нет
3	Договор № 03/12-24/ЮгГ от 01.12.2024	ООО «КВС.АН»	Нежилое помещение, общей площадью 148,7 кв. м., с кадастровым номером 78:42:1850201:780, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Шушары, ул.Нины Петровой, дом 6, корпус 1, строение 1, ч. Пом. 118Н, общ. пл.-105,35	до 30.09.2026	100,08	нет	100,08	нет

Классификация объекта учета аренды пересматривается в случае изменения договора аренды.

Общество на дату начала финансовой аренды прекращает признание балансовой стоимости предмета аренды.

Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по процентной ставке, заложенной в договоре аренды.

В случаях, когда Общество не может надлежаще провести оценку справедливой стоимости предмета аренды, для расчета используется в качестве ставки дисконтирования среднерыночная ставка доходности по аналогичным долговым обязательствам. В случае, когда арендодатель не может определить ставку доходности, то применению подлежит ставка заимствования.

Чистая инвестиция в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Проценты, начисляемые по инвестиции в аренду, признаются Обществом в качестве доходов по обычным видам деятельности периода, за который они начислены.

Отдельно признается доход от переменных арендных платежей, которые не включаются в чистую инвестицию в аренду (например, переменные платежи на основе результатов или использования) в периоде, в котором получен такой доход.

В случае изменения условий договора финансовой аренды, который не учитывается в качестве отдельного договора аренды, Общество производит корректировку чистой стоимости инвестиции в аренду, исходя из пересмотренных условий, с применением первоначальной процентной ставки, и признает прибыль или убыток в составе прочих доходов и расходов.

Не реже, чем перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, Общество проводит проверку величины чистой инвестиции в аренду на обесценение.

При возврате предмета неоперационной (финансовой) аренды арендодателю он принимается к бухгалтерскому учету в качестве актива определенного вида исходя из соответствующих условий признания с одновременным списанием оставшейся чистой стоимости инвестиции в аренду.

Для Общества операции предоставления имущества в аренду являются обычным видом деятельности.

Общество передает в аренду – земельные участки.

Информация о величине и изменении чистой инвестиции в аренду содержится в разделе 8.1 «Дебиторская задолженность».

Общество имеет договоры аренды с условиями перехода права собственности на предмет аренды по следующим группам основных средств: земельные участки.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества представлены в виде вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ), займов, ценных бумаг других организаций.

Финансовые вложения при приобретении и выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

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.

В 2025 году часть векселей была погашена, поступило денежных средств от погашения векселей на сумму 35 000,00 тыс. руб. от ООО «Г9», 7000,00 тыс. руб. от ООО «Центральный офис».

На 31.12.2025г. векселя отражены по строке 12401 «Долговые ценные бумаги» баланса по состоянию на сумму 133 383,00 тыс. руб..

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 стоимости под обесценение	переклассифи- цировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 2025 г.	629 118	-	600 000	(106 770)	-	-	-	-	1 122 348	-
	за 2024 г.	729 128	-	2 428	(165 438)	-	-	-	-	629 118	-
в том числе: (вклад в УК (пай))	за 2025 г.	2 528	-	600 000	(10)	-	-	-	-	602 518	-
	за 2024 г.	138	-	2 428	(38)	-	-	-	-	2 528	-
займы	за 2025 г.	626 590	-	-	(106 760)	-	-	-	-	519 830	-
	за 2024г.	791 990	-	-	(165 400)	-	-	-	-	626 590	-
Долговые ценныйк	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	за 2025 г.	1 016 678	-	429 895	(42 000)	-	-	-	-	1404 573	-
	за 2024 г.	1 392 233	-	3 795 140	(4 170 693)	-	-	-	-	1 016 678	-
в том числе: (прочие)	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	1 392 232	-	2 440 782	(3 833 014)	-	-	-	-	-	-
Долговые ценные бумаги	за 2025 г.	175 383	-	-	(42 000)	-	-	-	-	133 383	-
	за 2024 г.	-	-	513 062	(337 679)	-	-	-	-	175 383	-
займы	за 2025 г.	841 295	-	429 895	-	-	-	-	-	1 271 190	-
	За 2024г.	-	-	841 295	-	-	-	-	-	841 295	-
Итого	за 2025 г.	1 645 796	-	1 029 895	(148 770)	-	-	-	-	2 526 921	-
	за 2024 г.	2 184 360	-	3 797 568	(4 336 161)	-	-	-	-	1 645 796	-99

Общество владеет долей в уставном капитале следующих обществ:

Наименование зависимого общества	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Доля участия в уставном капитале (%)	Сумма	Доля участия в уставном капитале (%)	Сумма	Доля участия в уставном капитале (%)	Сумма
ООО «Специализированный застройщик «КВС Девелопмент» 7802825802	99%	19 800	99%	19 800	99%	19 800
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Выборгский» 7813294543	100%	10 000	100%	10 000	99%	9 900
ООО «СЗ «КВС-Любоград» 7802683058	100%	10 000	100%	10 000	100%	10 000
ООО «СЗ «КВС-Московский» 7802683107	100%	10 000	100%	10 000	100%	10 000
ООО «СЗ «КВС-ПУШКИН» 4706051734	100%	10 000	100%	10 000	100%	10 000
ООО «СЗ «КВС-Пулковский» 7802895817	100%	10 000	-	-	-	-
ООО «СЗ «КВС-Сертолово» 7811523068	100%	20 000	100%	20 000	100%	19 800
ООО «КВС-Чугунная» 7804635998	100%	10 000	100%	10 000	100%	10 000

6.2. Иное использование финансовых вложений

Общество НЕ имеет финансовые вложения, находящихся в залоге, и переданные третьим лицам.

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.

Видами запасов Общества являются:

- готовая продукция, предназначенная для продажи;
- товары, предназначенные для продажи;
- затраты в незавершенном производстве;
- незавершенное строительство

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.

На 01.01.2025г. на 41 счете «Товары» для дальнейшей продажи числились:

- жилые помещения (квартиры) 1 шт. на сумму – 5 470,44 тыс. руб.;
- нежилые помещения- нежилые помещения - 2 шт. на сумму - 34 083, 16 тыс. руб.

В течение 2025г. были реализовано:

- нежилое помещение-1 шт. на сумму – 4 193,10 тыс. руб.

На 31.12.2025 на 41 счете числятся:

- жилые помещения (квартиры) 1 шт. на сумму 5 470,44 тыс. руб.;
- нежилые помещения - 1 шт. на сумму – 29 890, 06 тыс. руб.

Запасы, принадлежащие Обществу, но находящиеся в пути, учитываются в бухгалтерском учете на счетах учета запасов в оценке, предусмотренной в договоре, с последующим уточнением фактической себестоимости.

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
Запасы - всего	за 2025 г.	135 292	-	10 788	(14 981)	-	-	-	X	131 099	-
	за 2024 г.	46 440	-	146 388	(153 275)	-	-	-	X	135 292	-
в том числе Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025 г.	-	-	995	(995)	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	1 539	(1 539)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	16 120	(16 120)	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2025 г.	39 554	-	-	(4 193)	-	-	-	-	35 361	-
	за 2024 г.	44 026	-	127 043	(131 514)	-	-	-	-	39 554	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2025 г.	-	-	9 793	(9 793)	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	2 416	-	1 685	(4 101)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств-всего, в связи с признанием в незавершенном производстве основания полпложения фсбу 26/202, ФСБУ 5/2019	за 2025 г.	95 738	-	-	-	-	-	-	-	95 738	-
	за 2024 г.	-	-	95 738	-	-	-	-	-	95 738	-

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 12301 бухгалтерского баланса и по состоянию

- на 31.12.2025г. составляют 15642 тыс. руб.,
- на 31.12.2024г. – 8 566 тыс. руб.,
- на 31.12.2023г. – 568 тыс. руб.

В отчетном периоде признаки обесценения запасов не выявлены. Оснований для создания резерва под обесценение материальных запасов нет.

Информация о структуре и движении запасов приведена в Разделе 4 табличных Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Запасы в залог Обществом не передавались.

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 (безнадёжная 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.

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

8.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025г.	697 665	-	-	17 595	(270 342)	-	-	449 918	-
	за 2024г.	907 312	-	-	39 243	(248 890)	-	-	697 665	-
	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые обязательства	за 2025г.	697 665	-	-	17 595	(270 342)	-	-	-	-
	за 2024г.	907 312	-	-	39 243	(248 890)	-	-	697 665	-
	за 2025г.	511 047	-	388 346	-	(130 252)	-	-	769 141	-
	за 2024г.	215 687	-	403 411	-	(108 051)	-	-	511 047	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025г.	152 989	-	24 762	-	(78 710)	-	-	99 041	-
	за 2024г.	61 346	-	147 213	-	(55 570)	-	-	152 989	-
	за 2025г.	8 566	-	7 544	-	(468)	-	-	15 642	-
	за 2024г.	568	-	8 193	-	(195)	-	-	8 566	-
авансы выданные	за 2025г.	349 492	-	356 040	-	(51 074)	-	-	654 458	-
	за 2024г.	153 773	-	248 005	-	(52 286)	-	-	349 492	-
	за 2025г.	-	-	388 346	(130 252)	(400 594)	-	-	1 214 059	-
	за 2024г.	1 122-999	-	403 411	39 243	(356 941)	-	-	1 208 712	-
Итого										

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

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.:			
Расчетные счета	512	788	3 775
Краткосрочные депозиты	361 500	201 000	16 500
Итого денежные средства	362 012	201 788	20 275

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	138	315	384	-	-	21 223
Итого	138	315	384	-	-	21223

11. Капитал

11.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на отчетные даты составляет:

Показатель	(тыс. руб.)		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал	78	68	30

Размер уставного капитала Общества полностью оплачен.

На момент присоединения общества к ООО «КВС-СПб» у ООО «КВС-АН» был оплаченный уставный капитал 10 000,00 руб.

11.2. Добавочный капитал

На момент присоединения общества у ООО «КВС-АН» был добавочный капитал 2 000,00 руб. который перешёл к ООО «КВС-СПб» как к правопреемнику.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Эмиссионный доход	-	-	-
Вклады акционеров в имущество Общества	-	-	-
Сумма добавочных капиталов присоединенных обществ при реорганизации	2 000	-	-
Итого добавочный капитал (без переоценки)	2 000	-	-

11.3. 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)	3 742 367	2 173 963	932 045
Чистые активы	3 744 445	2 173 963	932 075

11.4. Дивиденды

В 2025 году получены дивиденды от:

1. ООО «СЗ «КВС Девелопмент» - 495 000 тыс. руб. (Решение № 112 от 29.04.2025г.);
 2. ООО «СЗ «КВС Девелопмент» - 900 000 тыс. руб. (Решение № 114 от 10.09.2025г.);
 3. ООО «СЗ «КВС-Любоград» - 250 000 тыс. руб. (Решение № 71 от 04.02.2025г.);
 4. ООО «СЗ «КВС-Сертолово» - 500 000 тыс. руб. (Решение № 173/25 от 06.05.2025г.);
- ИТОГО: 2 145 000 тыс. руб.

В 2025 году дивиденды начислялись и выплачивались:

УК Свиньин и Партнёры ООО - 1 000 000 тыс. руб. (Решение № 195 от 17.09.2025г.)

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		
			поступило		спи
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено
Долгосрочные обязательства - всего	2025г.	653 700	15 860	-	(83 406)
	2024г.	653 700	563 500	-	(608 294)
в том числе:	2025г.	-	-	-	-
Кредиты	2024г.	-	-	-	-
займы	2025 г	653 700	15 860	-	(83 406)
	2024 г	698 494	563 500	-	(608 294)
прочая	2025 г.	-	-	-	-
	2024 г.	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	2025г.	420 909	7 447	66 795	(336 115)
	2024г.	1 755 362	121 186	61 404	(1 517 044)
в том числе:	2025г.	232 093	-	4528	(232 376)

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2024г.	258 605	86 967	846	(114 325)	-	-	232 093
Авансы полученные	2025г.	-	1 775	-	-	-	-	1 775
	2024г.	11 594	-	-	(11 594)	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	2025г.	13 401	5 672	-	(11 074)	-	-	7 999
	2024г.	11 835	10 218	-	(8 652)	-	-	13 401
кредиты	2025г.	-	-	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	2025 г.	41 682	-	62 267	(48 814)	-	-	55 135
	2024 г.	30 946	-	60 558	(49 822)	-	-	41 682
Прочая	2025г.	133 733	-	-	(43 851)	-	-	89 882
	2024г.	1 452 383	24 001	-	(1 332 651)	-	-	133 733
Итого	2025г.	1 074 609	23 307	66 795	(419 521)	-	X	745 190
	2024г.	2 409 062	684 686	61 404	(2 125 338)	-	X	1 074 609

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).

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 кредиты и займы-всего:	2025г.					
	2024г.					
В том числе: Кредиты	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-
Займы:	2025г.	653 700	(83 406)	15 860	-	586 154
	2024г.	698 494	(608 294)	563 500	-	653 700
Проценты сроком уплаты более 12 мес. от отчетной даты	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты и займы-всего:	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-
В том числе: Кредиты	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-

Займы	2025г.	41 682	(48 814)	62 267	-	55 135
	2024г.	30 946	(49 822)	60 558	-	41 682
Текущая часть долгосрочных кредитов и займов	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-
Проценты сроком уплаты 12 мес. и менее от отчетной даты	2025г.	-	-	-	-	-
	2024г.	-	-	-	-	-

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 начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		перевод из долго- срочной в краткосрочную задолженность	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитаю- щиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего	2025 г.	379 227	5 672	4528	(287 532)	-	-	103 901
	2024 г.	1 724 416	121 417	846	(166 886)	-	-	379 227
в том числе:	2025 г.	232 093	-	4 528	(232 376)	-	-	4 245
Поставщики и подрядчики	2024 г.	258 605	86 967	846	(114 325)	-	-	232 093
Задолженность перед персоналом организации	2025 г.	231	-	-	(231)	-	-	231
	2024 г.	58	231	-	(58)	-	-	226
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	2025 г.	115	226	-	(115)	-	-	226
	2024 г.	29	642	-	(556)	-	-	115
Задолженность по налогам и сборам	2025 г.	13 286	5 446	-	(10 959)	-	-	7 773
	2024 г.	11 806	9 576	-	(8 096)	-	-	13 286
Авансы полученные	2025 г.	-	-	-	-	-	-	1 775
	2024 г.	11 594	-	-	(11 594)	-	-	-
Прочие кредиторы	2025 г.	133 733	-	-	(43 851)	-	-	89 882
	2024 г.	1 452 383	24 001	-	-	-	-	133 733

Долгосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г., 31.12.2023г. по строке 1450 бухгалтерского баланса отсутствует.

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

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.					
	за 2024г.					
По оплате отпусков и компенсации за неиспользованный отпуск	за 2025г.	-	522	(278)	-	244
По оплате отпусков и компенсации за неиспользованный отпуск	за 2024г.	-	-	-	-	-

13.2. Условные обязательства и условные активы

Под условными обязательствами и условными активами Общество понимает обязательства и активы,

возникающие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, существование которых на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

К условным обязательствам также относятся существующее на отчетную дату оценочное обязательство, не признанное в бухгалтерском учете вследствие невыполнения условий признания оценочного обязательства («вероятность уменьшения экономических выгод» и (или) «обоснование величины обязательства»).

К условным обязательствам и условным активам Общество относит:

- незавершенные на конец отчетного периода судебные разбирательства с возможной степенью наступления события (от 10% до 50%), где Общество выступает ответчиком (условные обязательства) и истцом (условные активы);
- незавершенные налоговые проверки, за исключением тех случаев, когда вероятные выплаты со стороны Общества были учтены в составе оценочных обязательств;
- выданные и полученные гарантии и поручительства.

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества отсутствуют обязательства и активы, признанные условными (на 31.12.2024г., 31.12.2023г. также отсутствуют).

13.3. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Полученные, в т.ч.:		-	-
полученное в залог имущество	-	-	-
полученные поручительства третьих лиц	-	-	-
полученная банковская гарантия	-	-	-
Аккредитив	-	-	-
Вексель	-	-	-
Выданные, в т.ч.:			
представленные залоги	-	-	-
представленные поручительства	38 215 713	38 215 713	60 717 399
принятые на себя поручительства	-	-	-
Вексель	-	-	-

14. Выручка

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- услуги по аренде земельных участков;
- услуги по аренде недвижимости;
- продажа земельных участков;
- продажа объектов недвижимости.

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

14.1. Доходы от обычных видов деятельности

представлены в таблице:

14.1. Доходы от обычных видов деятельности

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Выручка				
Выручка от реализации земельных участков	319 595	97	513 263	78
Выручка от оказания услуг по аренде	1 831	1	111	-
Выручка от продажи недвижимости	6 734	2	145 666	22
Итого	328 160	100	659 040	100

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов неденежными средствами.

В течение отчетного года Общество не осуществляло реализацию товаров, работ, услуг, оплата которых по договору предусматривала исполнение обязательств контрагентов неденежными средствами.

15. Себестоимость продаж

15.1. Расходы от обычных видов деятельности по видам деятельности

представлены в следующей таблице:

15.1. Расходы от обычных видов деятельности по видам деятельности

Вид деятельности	Показатель			
	2025 г.		2024 г.	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Себестоимость				
Расходы от реализации земельных участков	168 775	92	360 157	70,5
Расходы от оказания услуг по аренде	9 804	5	2 297	0,5
Расходы от продажи недвижимости	4 193	3	147 635	29
Всего себестоимость	182 772		510 089	100
Валовая прибыль				
Реализация земельных участков	150 820	98	153 106	100
Оказание услуг по аренде	(7 973)	-	(2 186)	-
Реализация недвижимости	2 541	2	(1 969)	-
Всего валовая прибыль	145 388	100	148 951	100

15.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Материальные затраты	995	385 818
Затраты на оплату труда	5 936	3 220
Отчисления на социальные нужды	1 530	605
Амортизация	13 162	3 517
Прочие затраты	225 222	187 330
Итого по элементам	246 845	580 490
Изменение остатков незавершенного производства, готовой продукции и др. (прирост [-], уменьшение [+])	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	246 845	580 490

16. Проценты к получению и уплате

В состав процентов к получению включена сумма процентов по депозитам, договорам займа, на остаток по расчетному счету, по аренде, 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	65 747	174 965
Проценты по займам выданным	176 745	98 499
Проценты на остаток по расчётному счёту	3 117	-
Проценты по обязательствам по аренде	17 595	39 243
Итого проценты к получению	263 205	312 707

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 на задолженность по арендным платежам	-	-
Проценты, начисленные по всем видам заемных обязательств	(49 303)	(48 944)
Дисконт, причитающийся к уплате по облигациям и векселям	-	-
Увеличение величины оценочного обязательства в связи с ростом его приведенной стоимости (проценты)	-	-
Итого проценты к уплате	49 303	48 944

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;
- проценты по депозитам;
- штрафы, пени, неустойки согласно договорам.

К прочим расходам относятся:

- вклад в имущество дочерних организаций;
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества;
- расходы по судебным производствам;

- прочие расходы;
- штрафы, пени неустойки к уплате, согласно хозяйственных договоров;
- расходы от выбытия ОС;
- 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.
Дивиденды полученные	2 235 000	2 695 000
Прочие доходы	5 417	15 761
Доход по договорам уступки права требования	-	336 847
Прочие доходы, не принимаемые для налогообложения		420
Доходы, принятые к учету в результате реорганизации в форме присоединения ООО «КВС-Юг»		17 909
Итого прочие доходы	528 503	3 065 937

Прочие расходы	2025 г.	2024 г.
Расходы, связанные с выбытием ОС	(99 175)	-
Расходы, связанные со вкладом в имущество дочерних организаций	(32 460)	(127 500)
Комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание	(365)	(58)
Штрафы, пени неустойки к уплате	(23 059)	(2 304)
Прочее	(2 645)	(4 454)
Прочие расходы, не принимаемые для целей налогообложения прибыли (в т.ч НДС с истекшим сроком предъявления бюджету)	(195)	(3 715)
Итого прочие расходы	(157 897)	(138 031)

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.

Отложенным налоговым активом признается часть отложенного налога, которая приведет в последующих периодах к уменьшению налога на прибыль. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Отложенным налоговым обязательством признается та часть налога на прибыль, которая приведет в последующих периодах к увеличению налога на прибыль.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по установленным налоговым ставкам по налогу на прибыль, применяемым в отчетном году и действующим на отчетную дату.

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 в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. Под текущим налогом на прибыль понимается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, то есть налог на прибыль, начисленный к уплате в бюджет в налоговой декларации по налогу на прибыль. Текущий налог на прибыль определяется исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного

налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

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

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2 354 676	3 208 255
Применимая ставка налога	25%	20%
Условный доход (расход) по налогу на прибыль (УР (УД) (Прибыль до н/о x 25(20%))	(588 669)	(641 651)
Постоянные разницы по доходам	(4 629)	(6 504)
Суммы восстановленных резервов (по сомнительным долгам, по отпускам и др.)	-	-
Прибыль, полученная от дочерних компаний (дивиденды) и др.	558 750	539 000
Постоянные разницы по расходам	(8 115)	(25 500)
Расходы, не принимаемые для налогового учета	(195)	(3 715)
Постоянный налоговый доход (расход) (ПНД (ПНР) (Постоянные разницы x 25%))	(4 678)	(743)
Пересчет отложенного налога в связи с изменением применяемых налоговых ставок	-	-
Доход (расход) по налогу на прибыль (стр. 2410 ОФР) (УР (УД) + ПНД (ПНР))	(42 712)	(139 113)

Информация об отложенном налоге на прибыль:

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					
Резервы по сомнительным долгам					
Налоговые убытки					
Оценочные обязательства					
Арендные обязательства					
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 20%				X	X
Изменение ОНА в связи с изменением применяемых налоговых ставок	X		X	X	X
ОНА по вычитаемым временным разницам по ставке 25%	X	56	56	-	56
Налогооблагаемые временные разницы	(11 157)	10 768	(389)	-	(389)
Расходы будущих периодов	(11 157)	10 768	(389)	-	(389)
Применимая ставка налога	20%	20%	20%	25%	25%
ОНО по налогооблагаемым временным разницам по ставке 20%	20 671	14 978	35 650	X	X
Изменение ОНА в связи с изменением применяемых налоговых ставок	X		X	X	X
ОНО по налогооблагаемым временным разницам по ставке 25%	X	35 650	35 649	4 399	40 048
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			35 316	4 399	39 715

Отложенный налог на прибыль за отчетный период (стр. 2412 Отчета о финансовых результатах) составляет 4 399 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход составляет 4 678 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за отчетный период (стр. 2411 Отчета о финансовых результатах) составляет 38 314 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 договору долевого участия
- б) Арендные платежи

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления Отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в Отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств,

стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006. Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в Отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

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.

20.1. Перечень связанных сторон

Наименование, ФИО, ИНН	Характер отношений	Примечание
Основное общество		
ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649, действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «Тиферет»	Единственный участник ООО «КВС-СПб» ИНН 7802767036	Доля в Уставном капитале Общества 100%
Преобладающие (участвующие) хозяйственные общества		
ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649, действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «Тиферет»	Единственный участник ООО «КВС-СПб» ИНН 7802767036	Доля в Уставном капитале Общества 100%
Контролирующее лицо		

ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649, действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «Тиферет»	Единственный участник ООО «КВС-СПб» ИНН 7802767036	Доля в Уставном капитале Общества 100%
Лицо, имеющее значительное влияние		
Островский Александр Вадимович ИНН 780420054721	Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры». Признается бенефициарным владельцем ООО «КВС-СПб» на основании возможности контролировать действия	Бенефициарный владелец
Дочерние и зависимые хозяйственные общества		
ООО «Специализированный застройщик «КВС Девелопмент» ИНН 7802825802	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Выборгский» ИНН 7813294543	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Любоград» ИНН 7802683058	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Московский» ИНН 7802683107	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-ПУШКИН» ИНН 4706051734	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Пулковский» ИНН 7802895817	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «Специализированный застройщик «КВС-Сертолово» ИНН 7811523068	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
ООО «КВС-Чугунная» ИНН 7804635998	Дочернее и зависимое общество	Доля в Уставном капитале, принадлежащая Обществу - 100%
Прочие связанные стороны		
Трекин Владимир Владимирович ИНН 780605641916	Генеральный директор	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа
ООО «Управляющая компания «КВС» ИНН 7802851023	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное

ООО «КВС-Строй» ИНН 7802643016	Связанность по иным основаниям	Юридическое лицо, в котором функции единоличного исполнительного органа исполняют одни и те же физические лица
ООО «КВС» ИНН 7804168380	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное
ООО «КВС-Арсенальная» ИНН 4706051741	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное
ООО «КВС. Агентство недвижимости» ИНН 7802866742	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное
ООО «КВС-АйТи» ИНН 4706053548	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное
ООО «КВС-Сфера» ИНН 7802833440	Связанность по иным основаниям	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное
АНО ДПО «ЦСС» ИНН 7802956298	Связанность по иным основаниям	Юридическое лицо, в котором функции единоличного исполнительного органа исполняют одни и те же физические лица
Основной управленческий персонал		
Трекин Владимир Владимирович ИНН 780605641916	Генеральный директор ООО «КВС-СПб»	Единоличный исполнительный орган организации
Ярошенко Сергей Дмитриевич	Заместитель генерального директора ООО «КВС-СПб»	Основной управленческий персонал
Васильева Ольга Сергеевна	Главный бухгалтер	Основной управленческий персонал

Лицо, отвечающее за корпоративное управление – единственный участник Общества - Единственный участник ООО «КВС-СПб» - ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» ИНН 7806138649, действующего в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированный «Тиферет»

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.

тыс. руб.

Наименование (ФИО), ИНН	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 относительн ом выражении (%)	Сумма задолжен ности на конец отчетного периода (тыс. руб.)	Форма расчетов	Величина образованн ых резервов по сомните льным долгам на конец	Величина стисанной дебиторской задолженнос ти, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительн ым долгам (тыс. руб.)
2025 год								
ООО «КВС. Агентство Недвижимости»	7802866742	Оказание услуг по лицензионному договору	4 708	1,18% общем объеме услуг	137	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договора аренды	2 923,76	0,73% общем объеме поставок	617,42	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор процентного займа	Получено -54 500	22,24% общем объеме привлеченны х займов	35 954,36	Займы получены безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -18 545,64					
			Начислено процентов 2211					
ООО «КВС. Управление недвижимостью»	7804614518	Аренда нежилого помещения, поль зования под офис	2 918,7	8,97% общем объеме поставок	486	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «КВС-АН»	7802629452	Оказание услуг по агентскому договору	242	0,72% общем объеме услуг	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор аренды	2 156	0,2% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор процентного займа	310,25	21.16% общем объеме привлеченны х займов	0	Займы получены безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено – 15 0860					
			Начислено процентов 2 335					
ООО «СЗ «КВС- Пушкин»	4706051734	Договор выполнения работ	-	3,38% общем объеме поставок	5160	безналичная	не создавался	не списывались
ООО «КВС- АйТи»	4706053548	Лицензионный договор	1 200	3,69% общем объеме поставок	700	безналичная	не создавался	не списывались
ИП Ярошенко С.Д.		Лицензионный договор	0	8,93 % общем объеме поставок	2 904	безналичная	Не создавался	Не списывались

ООО «КВС-Строй»	7802643016	Договор уступки прав требования	Возвращено-30 870	28,97 % общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «КВС-Чугунная»	7804635998	Договор беспроцентного займа	Выдано - 40	0.01% общем объеме выданных займов	4 390	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено – 4 900					
			Начислено процентов 0					
ООО «СЗ «КВС Девелопмент»	7802825802	Договоры участия в долевом строительстве	4 228	8,83 % общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «СЗ «КВС-Кондратьевский»	7802683121	Договор займа	500 000	76,94% общем объеме полученных займов	500 000	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договора процентного займа	Выдано –1 770	35,36 % общем объеме выданных займов	520 715	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -0					
			Начислено процентов 48 821					
ООО «СЗ «КВС-Любоград»	7802683058	Лицензионный договор	2 640	0,75% общем объеме услуг	2 860	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор купли-продажи	311 217	77,46% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договора аренды	10 198	Общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывались
ООО «СЗ КВС-Московский»	7802683107	Договора процентного займа	Выдано - 0	33,50% общем объеме выданных займов	600 000	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -0					
			Начислено процентов 53 350					
		Договоры участия в долевом строительстве	43 533	90,93 % общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
Трекин Владимир Владимирович		Договор купли-продажи	10 000	2,45% общем объеме выданных займов	0	безналичная	не создавался	не списывалась
Основной управленческий персонал	Трудовые договора	Согласно трудовым договорам	-	-	-	-	-	-
2024 год								
ООО «Агентство Юнтаун»	7811710195	Договор аренды	838,5	0,11% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась

		Договор процентного займа	Получено - 0	20.54% общем объеме привлеченны х займов	0	Займы получены безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено – 125 000					
			Начислено процентов 6 393					
ООО «КВС. Агентство Недвижимости»	7802866742	Оказание услуг по агентскому договору	9 202	4,46% общем объеме услуг	3500	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор аренды	139,75	0,01% общем объеме поставок	139,75	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор процентного займа	Получено -0.	7,8% общем объеме привлеченны х займов	54 500	Займы получены безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -0					
			Начислено процентов 2725					
ООО «КВС. Управление недвижимостью»	7804614518	Аренда нежилого помещения/зона под офис	273	0,13% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «КВС-АН»	7802629452	Оказание услуг по агентскому договору	26 580	12,8% общем объеме услуг	242	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор аренды	2 156	0,2% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор процентного займа	Выдано -50 860	21.16% общем объеме привлеченны х займов	15 860	Займы получены безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено – 35 000					
			Начислено процентов 2 335					
ООО «КВС- Выборгский»	7813294543	Договоры участия в долевом строительстве	84 930	2% общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «СЗ «КВС- ПУШКИН»	4706051734	Договоры ДКП. Соглашения о замене сторон	0	0% общем объеме поставок	22 053	безналичная	не создавался	не списывалась
		Безвозмездная финансовая помощь от учредителя	94 400			безналичная		
ООО «СЗ «КВС- Сертолово	7811523068	Договоры участия в долевом строительстве	1 195 145	28,50% общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «КВС- Строй»	7802643016	Договор уступки прав требования	Возвращено-30 870	0 % общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «КВС- Чугунная»	7804635998	Договор беспроцентного займа	Выдано - 20	0.01% общем объеме выданных займов	9 250	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено - 0					
			Начислено процентов 0					

ООО «КВС-Юг»	7811523075	Договор процентного займа	Получено - 60 900	10,01 % общем объеме выданных займов	0	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено - 60900					
			Начислено процентов – 1 615					
		Договор процентного займа	Выдано - 63 500 тыс. руб.	10,44% общем объеме выданных займов	0	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -63 500 тыс. руб.					
			Начислено процентов 10 823 тыс. руб.					
		Договор уступки	54 303	1,57% общем объеме поставок	0		не создавался	не списывалась
ООО «СЗ «КВС Девелопмент»	7802825802	Договоры участия в долевом строительстве	1 516 805	36,17 % общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «СЗ «КВС-Кондратьевский»	7802683121	Договор займа	500 000	80% общем объеме полученных займов	500 000	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор процентного займа (реорганизация ООО «КВС-Юг»)	Выдано – 293 945	34,94 % общем объеме выданных займов	518 945	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -0					
			Начислено процентов 70 705					
ООО «СЗ «КВС-Любоград»	7802683058	Оказание услуг по договору ТЗ (реорганизация ООО «КВС-Юг»)	2 842	0,003% общем объеме услуг	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор выполнения работ	36 000	4,8% общем объеме услуг	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Лицензионный договор	2 112	0,25% общем объеме услуг	220	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договор купли-продажи	509 939	68,52% общем объеме поставок	0	безналичная	не создавался	не списывалась
		Договоры участия в долевом строительстве	22 495	0,54 % общем объеме ДДУ	0	безналичная	не создавался	не списывалась
ООО «СЗ КВС-Московский»	7802683107	Договор процентного займа	Выдано - 0	2,22% общем объеме выданных займов	300000	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -0					
			Начислено процентов 76 755.					
		Договоры участия в долевом строительстве	1 007 550	24,03 % общем объеме ДДУ	43 534	безналичная	не создавался	не списывалась

Ярошенко Сергей Дмитриевич		Договор процентного займа	Получено - 32 000	5,26% общем объеме выданных займов	0	Займы выданы безналичными средствами. Возврат займов произведен безналичными средствами.	не создавался	не списывалась
			Возвращено -32 000					
			Начислено процентов 2248					
Основной управленческий персонал	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 (Прочие связанные стороны)			
(группа), в т.ч.:			
долгосрочная задолженность	5 160	5 160	5 160
краткосрочная задолженность	23 588	37 475,70	56 138
Задолженность по займам, выданным Обществом, включая проценты			
(Дочерние и зависимые хозяйственные общества), в т.ч.:			
долгосрочная задолженность	1 791 020	1 467 885	791 990
краткосрочная задолженность	420 369	317 035	82 601
Кредиторская задолженность за товары, работы, услуги			
(Прочие связанные стороны), в т.ч.:			
долгосрочная задолженность	-	-	-
краткосрочная задолженность	700	4 845	7 323
Задолженность по займам, полученным Обществом, включая проценты			
(Прочие связанные стороны), в т.ч.:			
долгосрочная задолженность	586 154	653 700	426 100
краткосрочная задолженность	55 087	41 815	19 526

Общество в 2025 году выступало поручителем по обязательствам у следующих связанных сторон:

Дата погашения	Заемщик	Форма обеспечения	Сумма обязательства
29.12.2028	ООО «СЗ «КВС Девелопмент»	Поручительство КД №СНЛ/060424-223576 от 18.04.2024	4 128 000
29.09.2028	ООО «СЗ «КВС-Любоград»	Поручительство КД № СНЛ/060424-121974 от 12.03.2024	5 015 000
10.03.2032	ООО «СЗ «КВС-Любоград»	Ген. соглашение о выдаче гарантии № ГСГ25/UDNW/0070 от 17.03.2025	100 000

10.03.2032	ООО «СЗ «КВС-Московский»	Ген. соглашение о выдаче гарантии № ГСГ25/UDNW/0069 от 17.03.2025	100 000
28.09.2029	ООО «СЗ «КВС-Московский»	Поручительство № 20/22/8080 от 18.10.2022	13 924 000
31.12.2029	ООО «СЗ» КВС-Пушкин»	Поручительство КД № СНЛ/060424-343131 от 14.06.2024	7 882 000
29.09.2028	ООО «СЗ» КВС-Сертолово»	Поручительство КД № СНЛ/060424-343131 от 14.06.2024	2 348 000
30.09.2037	ООО «КВС»	Генеральное соглашение о выдаче гарантии №ГСГ22/UDNW/0046 от 29.09.2022	3 500 000
06.09.2027	ООО «КВС»	Соглашение о выдаче гарантии № IGR22/UDNW/0178 от 22.08.2022	4 015,44
06.09.2027	ООО «КВС»	Соглашение о выдаче гарантии № IGR22/UDNW/0179 от 22.08.2022	2 724, 19
Итого			37 003 739,63

Вознаграждения основному управленческому персоналу

Размер вознаграждений основного управленческого персонала составил:

Виды вознаграждений	Сумма за 2025г.	Сумма за 2024г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	Имелись	Имелись
Оплата труда	5871,28	3189,62
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу	333,06	17,99
Компенсация отпуска при увольнении		
Страховые взносы	1595,45	605,10
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	Не имелись	Не имелись
Иные краткосрочные вознаграждения	Не имелись	Не имелись
Долгосрочные вознаграждения	Не имелись	Не имелись

21. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

20. Информация о рисках хозяйственной деятельности организации

В процессе хозяйственной деятельности ООО «КВС-СПб» 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 «КВС-СПб».

В целях минимизации возможного негативного эффекта ООО «КВС-СПб» предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

Основные риски для деятельности ООО «КВС-СПб» могут быть объединены в следующие укрупненные группы: (1) финансовые риски; (2) правовые риски; (3) репутационные риски.

20.1. Финансовые риски

ООО «КВС-СПб» не исключает возможности быть подверженным кредитному риску и риску ликвидности.

20.2. Кредитные риски

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

20.3. Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями ООО «КВС-СПб» 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 векселям). 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 «КВС-СПб» приходится привлекать заемные и кредитные денежные средства.

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

течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом и полагает, что принцип непрерывности деятельности будет соблюден.

22. 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 денежных средств или результаты деятельности Общества.

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор

31.03.2026



Трекин В.В.