

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью
Единица измерения:
Местонахождение (адрес)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Выборгский"
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Частная собственность
в тыс. рублей
194100, Санкт-Петербург г, Грибалёвой ул, дом № 9, корпус 1 СТР 1, помещение 31-Н ч.п. 1

Коды		
0710001		
31	12	2024
20317070		
7813294543		
71.12.2		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "АКФ "Северная пчела"
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

7810789499
1207800026147

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	51
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	51
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	1 080	2 080
	в том числе:				
	Право пользования активом		-	1 080	2 080
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	139 439	-	-
	в том числе:				
	Паи	11701	139 439	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	115	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	458 307
	в том числе:				
	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства	11901	-	-	1 107
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы по строительству)	11902	-	-	457 200
	Итого по разделу I	1100	139 439	1 195	460 438
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 594 509	630 491	2 357 243
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	79	21
	Товары	12102	-	301	328
	Готовая продукция	12103	-	5 025	12 312
	Строительство	12104	1 594 509	625 086	2 344 582
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 873	111 398	386 774
	Дебиторская задолженность	1230	152 699	150 936	295 412
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	70 926	10 714	287
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2	8 428	2 098
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 660	-	100
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	66 923	16 095	955
	Рачеты по договорам ДУ	12305	12 188	115 699	291 972
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	560 563	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	560 563	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	141 638	1 833 236	1 468 559
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	638	236	1 468 559
	Краткосрочные депозиты	12502	141 000	1 833 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	234 634	92 136	340 484
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	234 634	121	124
	Условно-расчетный доход	12602	-	92 015	340 360
	Итого по разделу II	1200	2 694 916	2 818 197	4 848 472
	БАЛАНС	1600	2 834 355	2 819 392	5 308 910

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	956 905	1 667 961	1 113 830
	Итого по разделу III	1300	956 915	1 667 971	1 113 840
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 850 000	-	35 630
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	-
	Долгосрочные займы	14102	1 850 000	-	35 630
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	1 038 061	3 993 274
	в том числе:				
	Обязательства по договорам ДУ		-	1 038 047	3 993 243
	Арендные обязательства		-	14	30
	Итого по разделу IV	1400	1 850 000	1 038 061	4 028 904
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	8 492	-	12 436
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	8 492	-	12 436
	Кредиторская задолженность	1520	18 813	113 360	153 731
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 730	13 613	21 450
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	818	97 851	132 170
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	208	196	17
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	450	381	87
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	4	8
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	607	1 314	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	135	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	27 440	113 360	166 167
	БАЛАНС	1700	2 834 355	2 819 392	5 308 910

Руководитель _____ Единач Юрий Иванович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Выборгский"	по ОКПО	20317070		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7813294543		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	352 348	1 215 743
	Себестоимость продаж	2120	(49 552)	(57 963)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	302 796	1 157 780
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 004)	(62 452)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	298 792	1 095 328
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	199 599	123 673
	Проценты к уплате	2330	(8 492)	(2 554)
	Прочие доходы	2340	2 913	82 326
	Прочие расходы	2350	(128 639)	(606 006)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	364 173	692 767
	Налог на прибыль	2410	(72 662)	(138 637)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(72 547)	(138 752)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	115
	Прочее	2460	-	1
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	291 511	554 131

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	291 511	554 131
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Единач Юрий Иванович

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.				Коды		
Форма по ОКУД				0710004		
				31	12	2024
Дата (число, месяц, год)						
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Выборгский"				20317070		
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН 7813294543		
Вид экономической деятельности				71.12.2		
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика				по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				12300		
Общества с ограниченной ответственностью				16		
Единица измерения: в тыс. рублей				384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	1 113 830	1 113 840
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	554 131	554 131
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	554 131	554 131
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	10	-	-	-	1 667 961	1 667 971
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	291 511	291 511
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	291 511	291 511
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 002 567)	(1 002 567)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 567)	(2 567)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(1 000 000)	(1 000 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	956 905	956 915

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	956 915	1 667 971	1 113 840



Руководитель _____
Единач Юрий Иванович
(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Выборгский"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
20317070		
7813294543		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	147 851	849 558
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	40 807	25 622
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	107 044	823 936
Платежи - всего	4120	(801 539)	(546 605)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(83 298)	(300 661)
в связи с оплатой труда работников	4122	(12 291)	(9 873)
процентов по долговым обязательствам	4123	(234 634)	-
налога на прибыль организаций	4124	(172 794)	(172 816)
прочие платежи	4129	(298 522)	(63 255)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(653 688)	302 953
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	168 526	112 347
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	168 526	112 347
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 556 435)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(1 556 435)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 387 909)	112 347

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 450 000	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 450 000	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 100 000)	(50 623)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 000 000)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 600 000)	(50 623)
прочие платежи	4329	(500 000)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	350 000	(50 623)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 691 597)	364 677
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 833 236	1 468 559
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	141 639	1 833 236
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Единач Юрий Иванович

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (год, месяц, число)
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "КВС-Выборгский"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710003		
2024	12	31
20317070		
7813294543		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Руководитель



Единач Юрий Иванович

(расшифровка подписи)

27 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

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

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	51
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	1 080	2 080
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	139 439	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	115	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	458 307
Запасы	1210	1 594 509	630 491	2 357 243
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10 873	111 398	386 774
Дебиторская задолженность*	1230	152 699	150 936	295 412
Финансовые вложения краткосрочные	1240	560 563	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	141 638	1 833 236	1 468 559
Прочие оборотные активы	1260	234 634	92 136	340 484
ИТОГО активы	-	2 834 355	2 819 392	5 308 910
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 850 000	-	35 630
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	1 038 061	3 993 274
Заемные средства краткосрочные	1510	8 492	-	12 436
Кредиторская задолженность	1520	18 813	113 360	153 731
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	135	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	1 877 440	1 151 421	4 195 070
Стоимость чистых активов	-	956 915	1 667 971	1 113 840

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