ЗАО «РСТИ»
197198, Санкт-Петербург,
пр. Добролюбова, 17, лит. С, пом. 12-Н, часть 14
тел. +7 (812) 331-50-11
эл. почта office@rsti.ru

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Закрытого акционерного общества «РСТИ» за 2021 год

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской финансовой отчетности ЗАО «РСТИ» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Общие сведения

Полное наименование: Закрытое акционерное общество «РСТИ»,
сокращенное наименование ЗАО «РСТИ».
Общество было зарегистрировано 26 июня 2014 года
Место нахождения общества по адресу: 197198, город Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17 литер С, помещение 12-Н, часть 14.
ЗАО «РСТИ» является членом следующих саморегулируемых организаций:
- СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
- СРО А «Объединение проектировщиков»
- СРО А «Объединение изыскателей».

В течение 2021 года и по состоянию на 31.12.2021 Общество являлось субъектом малого предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации". В 2019 году (10.09.2019) Общество внесено ФНС России в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенный на официальном сайте налоговой службы (https://rmsp.nalog.ru) как микропредприятие.

Органы управления и контроля

Общее собрание акционеров Общества

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания акционеров Общества определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Общества

Единоличный исполнительный орган Общества

Полномочия Единоличного исполнительного органа Общества переданы Управляющей организации ООО "РСТИ (специализированный застройщик)» по договору №РСТИ-ДУ от 14.02.2019 г.

Общие сведения об управляющей организации:

Наименование Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (специализированный застройщик)" (далее ООО «РСТИ»)

ИНН 7813619985

ОГРН 1187847259236

Дата регистрации 13.09.2018

Место нахождения 197198, город Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17 литера с, помещение 14-н, часть 21

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Калинина Валентина Ивановна

1. Основные виды деятельности и экономическая среда

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли. Для получения прибыли Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Строительство жилых и нежилых зданий (41.20)
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Консультационные услуги в области строительства

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации.

Пандемия коронавируса (COVID-19), продолжившаяся в 2021 году, вызвала финансовую и экономическую напряженность на мировых рынках, снижение уровня потребительских расходов и деловой активности. Однако в 2021 году экономика начала восстанавливаться.

Общество оценивает влияние пандемии на деятельность Общества как ограниченное.

2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также ПБУ 4/99 и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год в соответствии с требованиями законодательства в Обществе была проведена инвентаризация активов и обязательств, результаты которой отражены в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность отражается развернуто по соответствующим им статьям актива и пассива бухгалтерского баланса.

Сумма полученных авансов отражена свернуто с полученным налогом на

добавленную стоимость, исчисленным с нее.

НДС с дебиторской задолженность в части авансов выданных не выделялся и к вычету не предъявлялся, поэтому в бухгалтерском балансе и на счетах бух. Учета не отражен.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы отражены развернуто.

3. Основные положения учетной политики

Учетная политика Общества составлена на основании законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету и сформирована на основе следующих допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности;
- рациональности.

Отступлений от избранных способов учета в течение отчетного года не было.

В учетную политику на 2022 год внесены изменения в связи с введением в действие новых ПБУ по учету основных средств, капитальных вложений и арендных обязательств.

4. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение (сооружение, изготовление), за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценка стоимости основных средств не производилась.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Объекты основных средств, приобретенные для сдачи в аренду, отражаются по статье доходные вложения по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом, исходя из сроков службы, в течение которого основное

средство, как ожидается, будет приносить экономические выгоды.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, анализируются с точки зрения наличия (отсутствия) ситуаций, в которых может произойти обесценение финансовых вложений.

При наличии ситуаций, в которых может произойти обесценение финансовых вложений, проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений и определяется расчетная стоимость финансовых вложений. Проверка на обесценение стоимости финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций, ценные бумаги, предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие финансовые вложения) оцениваются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Доходы и расходы по финансовым вложениям, помимо процентов к получению, отражаются в составе прочих доходов и расходов.

6. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, исчисленной исходя из суммы фактических затрат на приобретение/изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по способу средней себестоимости.

7. Дебиторская и кредиторская задолженности

Дебиторская и кредиторская задолженности отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и необеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

В текущем периоде резерв по сомнительной задолженности не создавался.

Нереальная к взысканию дебиторская 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.

8. Условные активы и обязательства, оценочные обязательства

Условные активы и обязательства

Условные обязательства и условные активы в бухгалтерском балансе за 2021 год не отражались.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Общество не имеет незаконченных судебных разбирательств.

Оценочные обязательства

Общество отражает оценочное обязательство при одновременном соблюдении условий признания, установленных в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Общество создает следующие оценочные обязательства:

Оценочное обязательство предстоящих расходов на оплату отпусков;

Оценочное обязательство по предстоящим расходам на оплату отпусков работникам формируется ежемесячно и определяется исходя из количества причитающихся, но не использованных работником дней отпуска по состоянию на отчетную дату, и среднедневного заработка работника с учетом страховых взносов.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства, в зависимости от его характера, величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы.

9. Обеспечение обязательств

Учет обеспечений обязательств, полученных и выданных, ведется на забалансовых счетах. Информация об обеспечениях представлена в таблице №8

10. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка от продаж работ и услуг отражается в учете по мере выполнения работ и оказания услуг и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Вознаграждением застройщика (выручкой) является разница между средствами дольщиков и понесёнными затратами на строительство жилого дома. Окончательный размер выручки (вознаграждения) определяется в момент завершения исполнения обязательств по всем договорам долевого участия. При вводе дома в эксплуатацию определяется размер предварительного вознаграждения застройщика .

Доходы в 2021 году получены от:

- реализация квартир по введённому в эксплуатацию в 2019 году жилому дому на сумму 36 823 тыс. рублей.

- от сдачи в аренду коммерческих помещений 15 184 тыс. рублей.

- от оказания консультационных услуг в области строительства 44 083 тыс. рублей.

Проценты по займам, выданным за 2021 год, составили 7 814 тыс. руб.

Прочие доходы за 2021 год составили 44 627 тыс. рублей, в том числе:

44 235 тыс. рублей – доходы прошлых периодов, выявленные в отчетном - жилые помещения, реализованные в 2020 году, информация о которых своевременно не поступила;

392 тыс. рублей – списанная кредиторская задолженность.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы за отчетный год отражены в отчете о финансовых результатах отдельно по обычным видам деятельности, и прочим расходам.

11. Информация о выявленных существенных ошибках прошлых лет, повлекших ретроспективный пересчет показателей бухгалтерской отчетности за 2020 год.

В 2020 году в учете были не в полном объеме отражены начисленные дивиденды, в результате чего была искажена информация о нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности. Сумма искажения на 31.12.2020 г. составила 45 600 тыс. руб.

Статья баланса	Строка	до исправления	После исправления	Отклонение
Нераспределенная прибыль	1370	124 881	79 281	45 600
Итого по разделу III	1300	124 891	79 291	45 600
Кредиторская задолженность	1520	267 826	313 426	-45 600
Итого по разделу V	1500	276 350	321 950	-45 600
БАЛАНС	1700	414 541	414 1	0

В 2021 году была исправлена ошибка, связанная с неотражением реализации квартир в 2020 году. Искажение финансового результата составило 8 530 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах Наименование показателя	**Код**	**За текущий период с корректировкой, тыс. руб.**	**За предыдущий период с корректировкой, тыс. руб.**	**Корректировка, тыс. руб.**
Выручка	2110	95 551	310 180	45 582
Себестоимость продаж	2120	-83 357	-229 537	-37 052
Валовая прибыль (убыток)	2100	12 194	80 643	8 530
Управленческие расходы	2220	-8 544		
Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 650	80 643	8 530

Бухгалтерский баланс Наименование показателя	Код	На 31.12.2021, тыс. руб.	На 31.12.2020, тыс. руб.	На 31.12.2019, тыс. руб.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370			
до корректировок		84 361	124 881	87 843
корректировка в связи с исправлением ошибок		-8 530	8 530	
после корректировок		75 831	133 411	87 843

Информация о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с лицами физическими и юридическими, которые являются связанными сторонами.

В 2021 году была произведена выплата дивидендов в сумме 2 437 тысяч рублей.

Вознаграждения основному управленческому персоналу не выплачивалось, т.к. функции управления переданы управляющей компании.

№ п/п	Наименование связанных сторон,		Финансово-хозяйственные операции со связанными сторонами (аффилированными лицами)
1.	**Юридические и физические лица, которые являются аффилированными лицами в соответствии с законодательством РФ**		
1.1	Управляющая компания ООО «РСТИ» ИНН 7813619985		Вознаграждение управляющей компании – 6 300 тыс. руб., аванс выдан в размере 2 148 тыс. руб. Оплата денежными средствами. Выдан заем в размере 100 000 тыс. руб., остаток зад-ти по займу 124 200тыс. руб., начисл. процентов 4 580 тыс. руб. Просроченной задолженности нет.
1.2	Руководитель организации, осуществлявший полномочия единоличного исполнит. органа	Генеральный директор – Калинина Валентина Ивановна	*Сделки не совершались*
1.3	Физические и (или) юридические лица, которым принадлежат более чем 20 % голосующих акций (долей) общества	Креславская Нина Абрамовна – 30 %	*Заключена сделка по переводу долга в размере 4 454 тыс. рублей. Долг оплачен полностью денежными средствами.*
		Креславская Нина Абрамовна (Д.У.) – 30%	*Сделки не совершались*
		Туркин Федор Олегович – 40%	*Погашена задолженность по договору ДДУ в размере 5 362 тыс. рублей денежными средствами.*

№ п/п	Наименование связанных сторон,		Финансово-хозяйственные операции со связанными сторонами (аффилированными лицами)
1.4	Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	ООО «БалтИнвестСтрой» ИНН 7801180990	*Расчеты производились ден. средствами. Погашен выданный ранее заем в сумме 2 400 тыс. рублей, остаток непогашенной задолженности 2 200 тыс. рублей. Задолженность по процентам 359 тыс. руб. Имеется задолженность перед ООО «Балтинвестстрой» за услуги по охране объекта в размере 3 889 тыс. руб. Выплачен аванс по дог. выполнения функций тех заказчика 4 768 тыс. руб. Стоимость аренды - 310 тыс. рублей, долг 155 тыс. руб.*
		ЗАО «РосСтройИнвест» ИНН 7813161127	Получен долгосрочный заем в размере 12 700 тыс. руб., начислены проценты 1 007 тыс. руб. Заем возвращен с процентами. На 31.12 задолженность по займу 27 млн. руб., по процентам 1 056 тыс. руб. Расчеты денежными средствами. Остаток непогашенной кредиторской задолженности по переводу долга 146 666 тыс. рублей. Сроки погашения не нарушены.
		ООО «РСТИ на Челиева» ИНН 7813240925	Выдан процентный заем в размере 3 050 тыс. рублей. На 31.12.2021 выдано всего 9 885 тыс. руб., начислены проценты 423 тыс. рублей. Сроки погашения не нарушены. Задолженность по авансу выданному на проектные работы составляет 988 тыс. рублей – в 2021 году без движения
		ООО «РСТИ-Сертолово» ИНН 4703136228	Выдан заем 700 тыс. руб., погашен заем 700 тыс. руб. На 31.12.2021 задолженности нет.
		ООО «РСТИ на Пугачева»(спец. Застройщик) ИНН 7813648753	Выдан процентный заем в размере 25 млн. рублей. Начислены проценты 740 тыс. рублей. Сроки погашения не нарушены.
		ООО «РСТИ на Тамбасова» (спец. Застройщик) ИНН 7813652809	Выдан процентный заем в размере 65 млн. рублей. Начислены проценты 1 752 тыс. рублей. Сроки погашения не нарушены.
		ООО "РСТИ-Петровский (спец. застройщик)" ИНН 7813619978	Выдан процентный заем в размере 10 млн. рублей. Начислены проценты 298 тыс. рублей. Сроки погашения не нарушены.
		ООО "РСТИ-Терра" ИНН 7813617106	Оказаны конс. услуги в области строительства на сумму 42 100 тыс. руб. На 31.12.2021 числится дебиторская задолженность. Не просрочена
1.5.	Дочерние организации	Отсутствуют	

С остальными связанными сторонами операций не производилось.

12. События после отчетной даты

Отсутствуют существенные события после отчетной даты.

13. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном году уполномоченным органом Общества решения о прекращении части деятельности Общества, признаваемой в соответствии с п. 4 ПБУ 16/02 прекращаемой деятельностью, не принимались.

14. Непрерывность деятельности

Общество не относится к предприятиям, наиболее пострадавшим от пандемии. Деятельность предприятия с начала 2022 года по настоящий момент не прекращалась.

По итогам 2021 года получена прибыль.

Ограничения, связанные с КОВИДом не оказывают на деятельность предприятия существенного влияния:

- не ожидается критического снижение доходов организации
- отсутствует угроза получения существенного убытка, который не позволит осуществлять деятельность в будущем
- отсутствует чрезвычайно высокий уровень неопределенности в развитии экономической ситуации, в частности, в ближайшие 12 месяцев.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из разных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий.

По нашему мнению, указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде в результате снижения курса рубля, но лишь в незначительной степени, исходя из специфики деятельности Общества. На данный момент мы не можем оценить конкретных величин такого негативного влияния.

По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

Генеральный директор
управляющей организации ООО «РСТИ» В. И. Калинина