

**ООО «РСТИ**  
**(специализированный**  
**застройщик)»**  
197198, Санкт-Петербург,  
пр. Добролюбова, 17, лит. С, пом. 14-Н, часть 21  
тел. +7 (812) 331-50-11  
факс +7 (812) 322-53-87  
эл. почта [office@rsti.ru](mailto:office@rsti.ru)  
сайт [www.rsti.ru](http://www.rsti.ru)

## **ПОЯСНЕНИЯ**

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2024 год

Бухгалтерская отчетность сформирована из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402 –ФЗ.

### **1. Общие сведения**

Полное наименование **Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ (специализированный застройщик)»**

Сокращенное наименование **ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»**

Юридический и фактический адрес 197198, Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д. 17, лит. С, пом.14-Н часть 21

Среднесписочная численность работников компании составила- 128 чел.

Общество осуществляет свою деятельность с даты создания Общества 13 сентября 2018 года.

В 2018 году Общество внесено ФНС России в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенный на официальном сайте налоговой службы (<https://tmsp.nalog.ru>) как микропредприятие.

С 10.07.2024 по настоящее время Общество является субъектом среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209 ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

В отчетном периоде основными видами деятельности Общества являлось следующее:

- Осуществление функции управления организациями в качестве единоличного исполнительного органа
- Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами по адресам:

-ЖК Октябрьская набережная, уч. 237 кад. № 78:12:0006357:8089 разрешение на строительство 78-012-0492-2022 от 23.03.22

-Маршала Блюхера пр., уч. 97, кад. 78:10:0005123:3292 (усл.17) разрешение на строительство 78-004-0238-2021 от 28.12.2021

-Маршала Блюхера пр., уч. 98, кад. 78:10:0005123:3291 (усл.20) 78-004-0237-2021 от 28.12.2021. Сдан в декабре 2024 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-16-2024 от 17.12.2024

-Полюстровский пр., уч. 13, кад. 78:10:0005123:8614 (усл.5) разрешение на строительство 78-004-0227-2021 от 11.05.21. Сдан в декабре 2023 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-05-2023 от 21.12.2023

-Полюстровский пр., уч. 30, кад. 78:10:0005123:8613 (усл.4) разрешение на строительство 78-004-0226-2021 от 28.04.2021. Сдан в июне 2024 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-04-2024 от 27.06.2024

-Полюстровский пр., уч. 31, кад. 78:10:0005123:8612 (усл.3) разрешение на строительство 78-004-0231-2021 от 02.07.2021

-Полюстровский пр., уч. 37, кад. 78:10:0005123:8611 (усл.2) разрешение на строительство 78-004-0232-2021 от 02.07.2021. Сдан в декабре 2024 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-17-2024 от 20.12.2024

-Полюстровский пр., уч. 48, кад. 78:10:0005123:8620 (усл.1) разрешение на строительство 78-004-0233-2021 от 02.07.2021

- Реализация собственных жилых помещений.

## **2. Информация об органах управления Общества**

Структура органов управления Общества в соответствии с Уставом Общества и ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» включает в себя:

- Участниками ООО «РСТИ (специализированный застройщик)» являются Туркин Федор Олегович – с долей 40% в уставном капитале Общества, 40 голосов; Креславская Нина Абрамовна – с долей 30% в уставном капитале Общества, 30 голосов; Креславская Нина Абрамовна – доверительный управляющий Креславского Игоря Вадимовича, действующая на основании Договора доверительного управления долей в уставном капитале от 25.12.2019 г. и доверенности от 21.02.2023 г., зарегистрированной в реестре за №78/149-н/78-2023-7-82 - с долей 30% в уставном капитале Общества, 30 голосов
- Органами управления Общества являются общее собрание участников общества и единоличный исполнительный орган, Генеральный директор Калинина Валентина Ивановна.

## **3. Основные положения учетной политики**

### **Организация учетного процесса**

Бухгалтерский учет Общества велся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Учетной политикой Общества. Учетная политика Общества применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется бухгалтерской службой ООО «РСТИ» (специализированный застройщик).

Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С:Предприятие.

### **Бухгалтерская отчетность**

Функциональной валютой бухгалтерской отчетности Общества является российский рубль. Бухгалтерская отчетность Общества составляется в тысячах рублей. Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

## **Раскрытие информации о применяемых методах учетной политики**

### Основные методы учетной политики

- метод признания задолженностей дольщиков и Общества в сумме цены договора ДУ в момент государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в бухгалтерской отчетности отражается свернуто
- порядок признания выручки от оказания услуг заказчика-застройщика при строительстве жилого дома – после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче квартир по договорам долевого участия;
- доходом деятельности по строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов является разница между целевыми инвестиционными взносами по ДДУ и себестоимостью сданного объекта;
- порядок признания выручки организацией – по начислению;
- порядок признания коммерческих и управленческих расходов – признаются расходы на строительство жилого дома (услуги заказчика-застройщика) подлежат включению в затраты при расчете дохода от строительства;
- общехозяйственные расходы распределяются пропорционально выручке текущего периода; Распределение общехозяйственных затрат по участкам для строительства производится в пропорции по общей площади жилых помещений с учетом балконов, и встроенных помещений до момента ввода в эксплуатацию соответствующего жилого комплекса.
- способ списания расходов, относящихся к нескольким отчетным периодам - равномерно;
- способы оценки материально-производственных запасов по их группам (видам)- по сумме фактических затрат на приобретение ТМЦ;
- способы оценки финансовых вложений при их выбытии - по себестоимости каждого;
- способы начисления амортизации по ОС- линейный;
- основными средствами считаются объекты, стоимость которых составляет свыше 100 000 рублей.

Отступлений от избранных методов учета в отчетном году не было.

## **4. Раскрытие информации Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах**

### **4.1. Внеоборотные активы**

В состав внеоборотных активов входят Нематериальные активы , Основные средства в организации и Право пользования активом. Наличие и движение нематериальных активов раскрыто в таблице 1.1 Пояснений, а основных средств и право пользования активом раскрыто в таблице 2.1 Пояснений.

Расшифровка наличия и движения Финансовых вложений раскрыта в таблице 3.1 Пояснений.

### **4.2. Оборотные активы**

Сумма запасов на конец отчетного периода составила 10 388 974 тыс. руб.

Оборотные активы включают в себя затраты на строительство Жилых комплексов в сумме 9 678 432 тыс. руб. и помещения для дальнейшей реализации в сумме 710 542 тыс. руб. Наличие и движение запасов отражено в таблице 4.1.

### **4.3. Дебиторская задолженность**

Расшифровка дебиторской задолженности отражена в таблице 5.1 Пояснений.

#### 4.4. Долгосрочные обязательства

В состав долгосрочных обязательств включены долгосрочные займы. Расшифровка наличия и движения долгосрочных обязательств раскрыта в таблице 5.3 Пояснений.

#### 4.5. Краткосрочные обязательства

В состав краткосрочных обязательств входит Кредиторская задолженность, Оценочные обязательства и Прочие обязательства.

Расшифровка наличия и движения кредиторской задолженности раскрыта в таблице 5.3 Пояснений.

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;
- резерв предстоящих расходов (стоимость работ после ввода в эксплуатацию до окончания строительства)

Информация о наличии оценочных обязательств за отчетный период представлена в Таблице 7 «Оценочные обязательства» Пояснений.

Оценочные обязательства учтены на счете резервов предстоящих расходов.

В составе прочих обязательств отражены Обязательства по ДДУ, а также Обязательства по аренде земельных участков под строительство Жилых Комплексов.

#### 4.7. Расшифровка выручки от реализации

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Процентное соотношение, %
Вознаграждение управляющей организации	101 711	5,6
Услуги Заказчика-Застройщика	1 227 986	68,1
Реализация жилых помещений	472 400	26,2
Прочие услуги	1 622	0,1
<b>Итого</b>	<b>1 803 719</b>	<b>100</b>

#### 4.8. Расшифровка себестоимости продаж

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Процентное соотношение, %
Общехозяйственные затраты	322 252	50,3
Услуги Заказчика-Застройщика	-	-
Себестоимость жилых помещений	318 098	49,6
Прочие затраты	197	0,1
<b>Итого</b>	<b>640 547</b>	<b>100</b>

Себестоимость продаж раскрыта в таблице 6 Пояснений.

#### 4.9. Прочие доходы

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Проценты к получению	112 505
Списание задолженности	2 222
Перевыставление коммунальных услуг	5 717
Прочие внереализационные доходы	3 125
<b>Итого</b>	<b>123 569</b>

#### 4.10. Прочие расходы

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Проценты к уплате	12 614
Благотворительность	16 943
Затраты на завершение строительства	8 848
Расходы на рекламу	10 629
Банковское обслуживание	1 463
Штрафы по договорам	6 130
Прочие внереализационные расходы	3 400
<b>Итого</b>	<b>60 027</b>

#### 5. Информация о связанных сторонах.

Наименование связанной стороны	Характер операции	Сумма операций в 2024г, тыс. руб. + признано - погашено	Остаток задолженности на 31.12.2024, тыс. руб.
Креславская Нина Абрамовна (ИП)	ДДУ	-	ДЗ 13 916
	Договор займа	+526 746	ДЗ 526 746
ООО "БАЛТИНВЕСТСТРОЙ"	Договоры тех. заказчика	+194 000/-202 500	КЗ 16 363
	Договор займа	+3 899	ДЗ 41 475
	Договоры аренды	+8 071/-8 914	
	Юридические услуги	+40	КЗ 40

ООО "РСТИ-ПЕРСПЕКТИВА"	Договор управления Договор на оказание услуг Договор займа	+650/-50 +163/-163 +3787/-27521	ДЗ 600 - -
ООО "РСР"	Договор займа	-	КЗ 883
ООО "РСТИ НА ГЛУХАРСКОЙ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Договор управления ДКП квартиры	+41 243 /-66 027 +4 408/-4 408	ДЗ 14 197
ООО "РСТИ-ТЕРРА"	Договор управления	+2 480/-2 468	ДЗ 43 080
ООО "РСТИ-ФАМИЛИЯ"	Договор управления	+600/-55 650	ДЗ 150
ООО "РСТИ НА ПИСКАРЕВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Договор управления	+36 350 /-53 193	ДЗ 10 468
ООО "РСТИ-НОВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Договор выполнения тех.заказчика Договоры новации Договор управления	- +3 762/-35 495 +12 000/-62 188	ДЗ 4 426 ДЗ 121 554 ДЗ 11 354
ООО "РСТИ НА ТАМБАСОВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Договор управления	+36 243/-17 949	ДЗ 24 325
ООО "РСТИ-СТОЛИЦА"	Договор оказания услуг	+12	ДЗ 1 883
ООО "РСГ"	Договоры СМР Договор управления	+17 435/-18 318 +9	- ДЗ 9
ООО "РСТИ НА КАШИРКЕ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)"	Договор управления Договор займа	+1 +2 902	ДЗ 13 ДЗ 29 119

## 6. События после отчетной даты

Отсутствуют существенные события после отчетной даты, подлежащие отражению в бухгалтерской отчетности за 2024 год.

## 7. 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.

## 8. Непрерывность деятельности

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.

В 2024 году произошел значительный рост ключевой ставки ЦБ. Государство и Банки оказывают меры поддержки покупателям жилой недвижимости. Ипотечное кредитование чаще всего выдается по плавающим ставкам, привязанным к ключевой, кроме того, выделяется материнский капитал и субсидии для оплаты недвижимости.

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 не окажут негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде в результате снижения курса рубля, сложностей с поставками импортных товаров и увеличения ключевой ставки по кредитам. На данный момент мы не можем оценить конкретных величин такого негативного влияния.

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

Общество способно исполнять свои обязательства в течение 12 месяцев после отчетной даты. В 2025 году планируется реализация непроданных помещений, а также сдача в аренду коммерческих помещений.

Общество способно исполнять свои обязательства в течение 12 месяцев после отчетной даты. В 2025 году планируется ввести в эксплуатацию более 81 000 кв. м жилых помещений.

26.02.2025

Генеральный директор

ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»



 Калинина В. И.