

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Палитие и движение результатов НИОКР										
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина

Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Здания	5201	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	20 522	(434)	2 085	-	-	(695)	-	-	-	22 607	(1 129)
	5230	за 2023г.	-	-	20 522	-	-	-	-	-	-	20 522	(434)
в том числе: Нежилые помещения сданные в аренду	5221	за 2024г.	20 522	(434)	2 085	-	-	(695)	-	-	-	22 607	(1 129)
	5231	за 2023г.	-	-	20 522	-	-	(434)	-	-	-	20 522	(434)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
Строительство ж/д по адресу Петровский пр.д.20	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	2 452 800	-	2 452 800	119 814	(1 617 956)	-	-	X	954 658	-	954 658
	5420	за 2023г.	5 638 582	-	5 638 582	4 580 926	(7 766 708)	-	-	X	2 452 800	-	2 452 800
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	17 388	(17 388)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	2 044 390	-	2 044 390	-	(1 458 895)	-	-	-	585 495	-	585 495
	5422	за 2023г.	3 228 737	-	3 228 737	37 329	(1 221 676)	-	-	-	2 044 390	-	2 044 390
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	102 426	(102 426)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство по адресу Петровский пр. д.20	5407	за 2024г.	408 410	-	408 410	-	(39 247)	-	-	-	369 163	-	369 163
	5427	за 2023г.	2 409 845	-	2 409 845	4 543 597	(6 545 032)	-	-	-	408 410	-	408 410

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Имущество переданное в финансовую аренду	5505	за 2024г.	-	-	277 306	-	-	-	-	-	X	X	277 306	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	2 422 262	-	1 091 211	-	(2 252 212)	-	-	-	-	-	1 261 261	-
	5530	за 2023г.	2 109 357	-	2 737 736	-	(2 424 831)	-	-	-	-	-	2 422 262	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	153 394	-	658 389	-	(796 327)	-	-	-	-	-	15 456	-
	5531	за 2023г.	112 480	-	1 139 005	-	(1 098 091)	-	-	-	-	-	153 394	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	171 423	-	2 665	-	(19 314)	-	-	-	-	-	154 774	-
	5532	за 2023г.	194 704	-	51 397	-	(74 678)	-	-	-	-	-	171 423	-
Прочая	5513	за 2024г.	2 097 445	-	430 157	-	(1 436 571)	-	-	-	-	-	1 091 031	-
	5533	за 2023г.	1 802 173	-	1 547 334	-	(1 252 062)	-	-	-	-	-	2 097 445	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	2 422 262	-	1 091 211	-	(2 252 212)	-	-	X	-	-	1 261 261	-
	5520	за 2023г.	2 109 357	-	2 737 736	-	(2 424 831)	-	-	X	-	-	2 422 262	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	2 084 035	424	125 306	(1 656 094)	-	-	-	-	553 671
	5571	за 2023г.	2 816 303	2 222 584	276 985	(3 231 837)	-	-	-	-	2 084 035
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	1 523 173	424	70 498	(1 594 094)	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	2 288 474	2 222 584	243 951	(3 231 837)	-	-	-	-	1 523 173
займы	5553	за 2024г.	560 863	-	54 808	(62 000)	-	-	-	-	553 671
	5573	за 2023г.	527 829	-	33 034	-	-	-	-	-	560 863
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 197 916	2 288 631	-	(2 910 241)	-	-	-	-	576 306
	5580	за 2023г.	4 382 608	1 667 866	-	(4 852 588)	-	-	-	-	1 197 916
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	232 597	284 022	-	(465 395)	-	-	-	-	51 224
	5581	за 2023г.	35 351	525 988	-	(328 742)	-	-	-	-	232 597
авансы полученные	5562	за 2024г.	160 581	40 184	-	(158 485)	-	-	-	-	42 280
	5582	за 2023г.	162 664	905 879	-	(907 962)	-	-	-	-	160 581
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	21 475	344	-	(2 418)	-	-	-	-	19 401
	5583	за 2023г.	9 600	12 486	-	(611)	-	-	-	-	21 475
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	302 672	1 964 081	-	(1 819 734)	-	-	-	-	447 019
	5586	за 2023г.	79 159	223 513	-	-	-	-	-	-	302 672
Заклученные ДДУ не эскроу	5567	за 2024г.	480 591	-	-	(464 209)	-	-	X	X	16 382
	5587	за 2023г.	4 095 834	-	-	(3 615 243)	-	-	X	X	480 591
Итого	5550	за 2024г.	3 281 951	2 289 055	125 306	(4 566 335)	-	X	-	-	1 129 977
	5570	за 2023г.	7 198 911	3 890 450	276 985	(8 084 425)	-	X	-	-	3 281 951

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	696	434
Прочие затраты	5650	247 022	258 390
Итого по элементам	5660	247 718	258 824
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	1 456 809	1 104 509
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 704 527	1 363 333

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

28 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
В том числе:				
Выданные - всего	5801	-	2 044 390	3 228 737
В том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Карпина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)



28 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «РСТИ-Фамилия» за 2024 год

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской финансовой отчетности ООО «РСТИ-Фамилия» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2024 года.

1. Основная информация

Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ-Фамилия»

ИНН 7813617113 КПП 781301001 ОГРН 1187847223200

Дата регистрации 09.08.2018 г.

Место нахождения: 197198, г. СПб, пр. Добролюбова, д. 17 лит. С, пом. 12-Н, часть 3.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Филиалов и представительств нет.

Уставный капитал организации: 10 000 (Десять тысяч) рублей, оплачен полностью.

Органы управления и контроля

Общее собрание участников

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

Участники Общества	Доля в уставном капитале, %
Туркин Федор Олегович	20%
Креславская Нина Абрамовна	30%
Креславская Виктория Вадимовна	1%
ООО «БалтИнвестСтрой»	49 %

Единоличный исполнительный орган Общества

Единоличный исполнительный орган управления Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законодательством и уставом Общества к компетенции Общего собрания участников.

Функции единоличного исполнительного органа Общества возложены на управляющую организацию: Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (Специализированный застройщик)", в соответствии с договором № Ф-ДУ от 01.03.2019.

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 управляющей организации- Генеральный директор Калинина Валентина Ивановна

2. Виды деятельности и экономическая среда

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли. Для получения прибыли Общество в праве осуществлять следующие виды деятельности:

- Операции по продаже недвижимого имущества.
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.
- Строительство жилых и нежилых зданий.

В 2024 году Общество осуществляло продажу собственного недвижимого имущества в ЖК «ФАМИЛИЯ» по адресу: Петровский пр-т 20 города Санкт-Петербурга; а также сдачу в долгосрочную аренду квартир с правом последующего выкупа.

3. Основа (концепция) составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена Обществом, исходя из допущения о том, что Общество будет непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств, отраженных по балансовой стоимости и активов, по которым в установленном порядке создаются резервы под снижение их стоимости (обесценение).

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 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. По срокам погашения дебиторская и кредиторская задолженность классифицируется как долгосрочная и краткосрочная.

Кредиторская задолженность в части авансов полученных и суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные с нее, отражены свернуто в бухгалтерском балансе.

Дебиторская задолженность в части авансов выданных и суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные с нее, отражены свернуто в бухгалтерском балансе.

В отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы отражены развернуто, кроме доходов, обеспеченных соответствующими расходами, в частности начисление и восстановление резервов по одному и тому же контрагенту и договору, и прочие доходы и расходы, возникающие в результате одного и того же, или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, не являющиеся существенными для характеристики финансового положения Общества.

4. Учетная политика

Учетная политика Общества составлена на основании законодательства Российской Федерации и (или) 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.

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2024 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Учетная политика по операциям застройщика, связанным со строительством жилищного комплекса с привлечением средств дольщиков.

Денежные средства, поступившие по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ, отражаются на забалансовом счете 008 «Обеспечение обязательств, средства на счетах эскроу».

Сумма заключенных договоров долевого участия отражается на забалансовом счете 086 «Заключенные ДДУ».

Средства, поступившие по ДДУ без применения счетов эскроу, отражаются по

строке баланса 1550 «Прочие обязательства».

Общество применяет метод расчета финансового результата по ДДУ – «экономия целевого финансирования». Расчет производится по объекту строительства (отдельного этапа) в целом.

Момент признания выручки - дата подписания передаточного акта на каждое помещение.

Момент завершения формирования себестоимости строительства объекта устанавливается с целью фиксации величины себестоимости 1 м2 построенного объекта недвижимости и корректного определения финансового результата от выполнения функций застройщика в отношении такого объекта.

Расчет себестоимости помещений (жилых, не жилых) производится по единой стоимости, без применения повышающих (понижающих) коэффициентов.

После истечения даты завершения формирования себестоимости строительства себестоимость 1 м2 построенного объекта недвижимости не корректируется

В себестоимость объекта подлежат включению относящиеся к объекту недвижимости обременения, которые на момент завершения формирования себестоимости строительства не были переданы соответствующим организациям (органам местного самоуправления или другим специализированным организациям).

Моментом завершения формирования себестоимости признается последний день квартала, в котором произошла передача последнего помещения по ДДУ.

Резервы предстоящих расходов не создаются.

Расходы, произведенные после завершения формирования себестоимости, включаются в затраты по мере их осуществления.

На 31.12.2024 года величина задолженности по заключенным, но не оплаченным ДДУ, 219 732 тыс. руб.

5. Материально-производственные запасы

Строка баланса	Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1210	Запасы - всего	954 576	2 452 800	5 638 582
	в том числе:			
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	0	0	0
	Готовая продукция	585 495	2 044 390	3 228 737
	Затраты в незавершенном производстве (строительство квартир на продажу)	369 081	408 410	2 409 845

В составе запасов учитываются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не

более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

- сырье, материалы,
- готовая продукция, объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;
- товары, предназначенные для продажи;
- незавершенное производство

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.

При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), и затраты, которые не могут быть прямо отнесены к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (косвенные затраты)

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

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов.

Организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

На 31.12.2024 года признаков обесценения не выявлено, резерв не создавался.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Построенные квартиры переданы в залог банку (см. п. 10).

6. Основные средства и доходные вложения

В составе основных средств отражаются объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 000 рублей.

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.

Переоценка стоимости основных средств не производится.

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 отражаются по первоначальной стоимости за минусом ликвидационной стоимости и сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Элементы амортизации по основным средствам не пересматривались. Оценщики и сторонние эксперты к определению ликвидационной стоимости основных средств не привлекались.

Объекты основных средств, ~~нене~~ используемые для сдачи в аренду, отражены в балансе по строке 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» по первоначальной стоимости за минусом ликвидационной стоимости и сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Все объекты доходных вложений переданы арендаторам по договорам операционной аренды (на срок не более года, при этом не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости).

Информация о наличии и движении основных средств и доходных вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности (стр. 1230 и 1520):

Расшифровка	Дебиторская задолженность, тыс. руб.	Кредиторская задолженность, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и Подрядчиками	154 774	51 224
Расчеты с покупателями и заказчиками	15 456	42 280

Расчеты с бюджетом	35 310	19 401
Имущество, переданное в финансовую аренду	825 303	-
Прочие дебиторы/кредиторы	230 418	336 513
Итого	1 261 261	449 418

Дебиторская задолженность по договорам финансовой аренды отражена в бухгалтерском балансе по стр 1230 с учетом сроков погашения.

Дебиторская задолженность показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководства Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам создается ежегодно, с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов.

В 2024 году резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием таковых.

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. В 2024 году дебиторская задолженность не списывались.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура задолженности по налогам и сборам

Наименование	Сумма на 31.12.2024, тыс. руб.
Налог на прибыль	0
Налог на добавленную стоимость	666
Земельный налог	0
Налог на имущество	18 735
Итого задолженность по налогам	19 401

8. Кредиты и займы

Расшифровка долгосрочных заемных средств (стр. 1410)

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочные кредиты	0
Проценты по долгосрочным кредитам	0

Долгосрочные займы	380 702
Проценты по долгосрочным кредитам	172 969
Итого	553 671

Задолженность по кредитам и займам отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 12 месяцев. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 12 месяцев и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита).

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов. Начисление процентов, причитающихся к уплате заимодавцам, производится ежемесячно.

Если кредитным договором предусмотрена выплата процентов в конце срока, то задолженность по процентам указывается в отчетности соответственно сроку погашения как долгосрочная.

Дополнительные расходы по займам (кредитам), за исключением комиссий по привлеченным займам (кредитам) (комиссии банков за организацию кредита, за открытие и ведение кредитной линии и других комиссий (вознаграждений) банков, связанных с привлечением займов (кредитов)), признаются в составе прочих расходов одновременно.

Информация о наличии и движении кредитов и займов за отчетный период представлена в Таблице 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Краткосрочных обязательств на 31 декабря 2024 не имеется.

Средневзвешенная ставка кредитования на конец отчетного период составила – 15,75 % годовых.

В 2024 году Общество не привлекало новых кредитов и займов. Был досрочно погашен кредит на строительство жилого дома и проценты по нему. Величина погашенных обязательств составила 1656 094 тыс.рублей.

9. Условные активы и обязательства, оценочные обязательства

Условные обязательства и условные активы не отражаются в бухгалтерском балансе, но раскрываются в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условное обязательство (условный актив) возникает вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Общества обязательства (актива) на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

Условный актив раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, когда связанные с ним поступления являются вероятными. При этом указывается оценочное значение или диапазон оценочных значений, если они поддаются определению.

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 под судебные разбирательства;

Формирование оценочного обязательства по предстоящим расходам по судебным делам с неблагоприятным исходом, с учетом вероятности наступления неблагоприятного исхода, производится на последнее число каждого отчетного периода (квартала).

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.

В 2024 году оценочные обязательства не формировались в связи с отсутствием основания для их признания. СУДЕБНЫЕ ДЕЛА, В КОТОРЫХ ООО ФАМИЛИЯ ВЫСТУПАЕТ ОТВЕТЧИКОМ, ОТСУТСТВУЮТ.

10. Обеспечение обязательств

В 2024 году Общество полностью погасило свои обязательства по кредиту перед Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», выданному ранее в связи с финансированием затрат по строительству многоквартирного дома по адресу: СПб, Петровский пр., д.20, лит. С.

Иные обеспечения обязательств на 31.12.2024 отсутствуют

11. Государственная помощь

В 2024 году Общество не получало государственную помощь.

12. Доходы и расходы

Показатель	2024 год	2023 год
Выручка, в том числе	2 817 162	3 032 224
<i>Инвестиционный доход</i>	<i>3 004</i>	<i>1 042 986</i>
<i>Продажа квартир, помещений</i>	<i>1 217 896</i>	<i>1 988 124</i>
<i>Квартиры, переданные по договорам финансовой аренды</i>	<i>1 584 081</i>	<i>00</i>

Реализация прочих услуг	12 181	1 114
Себестоимость продаж	(1 559 237)	(1 361 098)
Управленческие расходы	(145 290)	(2 235)
Прибыль от продаж	1 112 635	1 668 891
% к получению	27 948	4 876
% к уплате	(125 304)	(276 986)
Прочие доходы	484	2906
Прочие расходы	(2 266)	(86 129)
Прибыль до налогообложения	1 013 497	1 313 558

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

Выручка от продажи квартир и помещений снизилась по сравнению с 2023 годом в связи с тем, что спрос на недвижимость снизился. При этом существенно выросли объёмы заключённых договоров аренды с правом выкупа.

Инвестиционный доход отражен в части помещений, переданных дольщикам.

Продажа квартир отражена по факту государственной регистрации.

Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту.

Прочая выручка в 2024 году была получена от сдачи в операционную аренду недвижимого имущества, от оформления регистрации ДДУ.

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

Управленческие расходы обособляются в учете, коммерческие расходы не обособливаются.

13. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые активы и обязательства

Общество применяет в учете ПБУ 18 «Расчеты по налогу на прибыль» и формирует отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства. В 2024 году часть квартир было передано покупателям по договорам не операционной (финансовой) аренды. Так как в учете данные квартиры были отражены в составе запасов (готовой продукции), то в бухгалтерском учете была признана выручка в размере справедливой стоимости предмета аренды, в момент передачи по акту, с одновременным списанием себестоимости данных помещений (п. 35 ФСБУ 25/2018).

Согласно ст. 271 Налогового Кодекса, датой признания дохода является дата реализации товара (дата перехода права собственности на имущество), независимо от

фактического поступления денежных средств в их оплату. Датой реализации недвижимого имущества признается дата передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Таким образом, в налоговом учете дата признания выручки будет считаться дата перехода права собственности на имущество. Поскольку дата передачи предмета аренды и дата перехода права собственности отличаются, то в учете Общества возникают временные разницы при отражении доходов и расходов, с одновременным отражением в учете отложенных налоговых обязательств.

Возникшее отложенное налоговое обязательство отражено в балансе по стр.1420 в сумме 278 867 тыс. руб.

14. Заработная плата

Функции управления переданы управляющей организации ООО «РСТИ (Специализированный застройщик)».

Вознаграждение Управляющей организации по договору управления №Ф-ДУ от 01.03.2019 за 2023 г. составило 600 тыс. руб.

15. Информация о связанных сторонах

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

Сведения о связанных сторонах

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
1.1	Руководитель (руководители) организации, осуществлявший в отчетном периоде полномочия единоличного исполнительного органа	Генеральный директор управляющей организации ООО «РСТИ (специализированный застройщик)» – Калинина Валентина Ивановна
1.2	Физические и (или) юридические лица, которым принадлежат более чем 20 % голосующих акций (долей) общества (бенефициары)	Креславская Нина Абрамовна – 30 %
		Креславская Виктория Вадимовна – 1 %
		Туркин Федор Олегович – 20%
		ООО «БалтИнвестСтрой» – 49%
1.3	Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	ООО «РСТИ на Кондратьевском (специализированный застройщик)» ИНН 7813652728
		ООО «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)» ИНН 7813475980
		ООО «РСТИ-Сертолово» ИНН 4703136228

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
		ООО «РСГео» ИНН 7813544948
		ООО «РСТИ на Пискаревском (специализированный застройщик)» ИНН 7813621504
		ООО «РСТИ (специализированный застройщик)» ИНН 7813619985
		ООО «ЯРРА Групп» ИНН 7813212621
		ООО «РСГ» ИНН 7813619992
		ООО «БалтИнвестСтрой» ИНН 7801180990
		ООО «РСТИ-Терра» ИНН 7813617106
		ООО «РСТИ на Дунайском (специализированный застройщик)» ИНН 7813619978
		ООО «РСТИ на Лабораторном (специализированный застройщик)» ИНН 7813654080
		ООО «РСТИ на Гришина (специализированный застройщик)» ИНН 9703015335
		ООО «РСТИ на Янгеля (специализированный застройщик)» ИНН 9703016160
		ООО «РСТИ на Каширке (специализированный застройщик)» ИНН 9703016120
		ООО «РСТИ-Нова (специализированный застройщик)» ИНН 7813637744
		ООО «РСТИ на Пугачева (специализированный застройщик)» ИНН 7813648753
		ООО «РСТИ на Тамбасова (специализированный застройщик)» ИНН 7813652809
		ООО «РСТИ на Фучика-1 (специализированный застройщик)» ИНН 7813659071
		ООО «РСТИ на Фучика-2 (специализированный застройщик)» ИНН 7813659201
		ООО «РСТИ на Челиева-1 (специализированный застройщик)» ИНН 7813659064
		ООО «РСТИ на Челиева-2 (специализированный застройщик)» ИНН 7813659089
		ООО «РСТИ в Парголово (специализированный застройщик)» ИНН 7813659089
		ООО «РСТИ на Блюхера (специализированный застройщик)» ИНН 7813659522
		ООО «РСТИ на Непокоренных (специализированный застройщик)» ИНН 7813659530
		ООО «РСТИ-Инжиниринг» ИНН 7813659681
		ООО «РСТИ на Смоленском (специализированный застройщик)» ИНН 7813672516
		ООО «РСТИ на Полюстровском (специализированный застройщик)» ИНН: 7813672562
		ООО «РСТИ на Московском (специализированный застройщик)» ИНН: 7813672555
		ООО «РСТИ на Обуховской Обороны (специализированный застройщик)» ИНН: 7813672548
		ООО «РСТИ на Гражданском (специализированный застройщик)» ИНН: 7813672530

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
		ООО «РСТИ на Энергетиков (специализированный застройщик)» ИНН: 7813672523
		ООО «РСТИ-Перспектива» ИНН 7813668950
		ООО «РСТИ-Столица» ИНН 7813267797
		ООО «БЦСН» ИНН 7813652774
		ООО «МИК» ИНН 7813275396
		АО «Хлебозавод №16 (специализированный застройщик)» ИНН 7703627133
		ООО «Орион» ИНН 7813673284
1.4	Дочерние организации	
1.5	Зависимые организации (с долей вклада в уставный капитал более 20%)	

Сальдо по расчетам между Обществом и его связанными сторонами на 31 декабря 2024 представлены ниже (в тыс. руб.):

Наименование	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Дебиторская задолженность и авансы выданные		
Аффилированные лица	--	135 381
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	--	--
Кредиторская задолженность		
Аффилированные лица	104	48 152
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	150	55 200
Заемные средства		
Аффилированные лица	553 670	560 863
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	---	---

Виды и объём операций между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2024 год
Продажа товаров, работ, услуг	Сумма, тыс. руб.
Аффилированным лицам	-
Предприятиям, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	-
Приобретение товаров, работ, услуг	
У Аффилированных лиц	4 800
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	600
Аренда имущества у связанных сторон	
Аффилированные лица	626
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	--
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам	--

Аффилированные лица	--
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	--
Получение займов	--
Аффилированные лица	--
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	--
Резервы по сомнительным долгам и оценочным обязательствам	<i>Резервы по связанным компаниям не создаются</i>

Конечными бенефициарами являются Туркин Ф.О., Креславская Н.А.

16. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты.

Деятельность предприятия в 2025 года не прекращалась.

По итогам 2024 года получена прибыль от основной деятельности.

Общество оценивает влияние финансовых санкций на хозяйственную деятельность как существенное, но не критичное. Ожидаемое снижение доходов составляет 7% от прошедшего года в связи с тем, что 2/3 площадей по договорам долевого участия было передано дольщикам в 2022-2023 г. Продажа квартир по договорам купли-продажи ожидается в плановом объеме.

Прогноз строится на таких факторах, как

- мы не ожидаем критического снижения доходов организации, поскольку спрос на жилую недвижимость заметно вырос, повышение стоимости квадратного метра в рамках инфляции позволит нивелировать снижение объемов продаж.

- отсутствует угроза получения существенного убытка, который не позволит осуществлять деятельность в будущем.

В этой связи высокий уровень неопределенности в ближайшие 12 месяцев отсутствует.

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем, и имеет для этого все необходимые ресурсы- как трудовые, так и финансовые.

Генеральный директор
управляющей организации

ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»



В. И. Калинина

28.03.2025