

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

			Изменения за период	На конец периода
--	--	--	---------------------	------------------

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	-	-	24 200	-	-	(350)	-	-	-	-	-	24 200	(350)	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	24 200	-	-	(350)	-	-	-	-	-	24 200	(350)	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	22 607	(1 129)	-	-	-	(754)	-	-	-	-	-	22 607	(1 883)	
	3а 2024 г.	20 522	(434)	2 085	-	-	(695)	-	-	-	-	-	22 607	(1 129)	
в том числе: Нежилые помещения сданные в аренду	3а 2025 г.	22 607	(1 129)	-	-	-	(754)	-	-	-	-	-	22 607	(1 883)	
	3а 2024 г.	20 522	(434)	2 085	-	-	(695)	-	-	-	-	-	22 607	(1 129)	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	44 575	21 478	20 089
в том числе:			
Нежилые помещения сданные в аренду	20 725	21 478	20 089
Другие виды основных средств	23 850	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	20 725	21 478	20 089
в том числе:			
Нежилые помещения сданные в аренду	20 725	21 478	20 089
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	24 200	-	-	(24 200)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	24 200	-	-	(24 200)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Строительство ж/д по адресу Петровский пр.д.20	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	418 000	-	69 200	-	-	64 070	-	-	487 200	-
	3а 2024 г.	-	-	418 000	-	-	5 335	-	-	418 000	-
в том числе: Займы выданные	3а 2025 г.	418 000	-	69 200	-	-	64 070	-	-	487 200	-
	3а 2024 г.	-	-	418 000	-	-	5 335	-	-	418 000	-
Итого	3а 2025 г.	418 000	-	69 200	-	-	64 070	-	-	487 200	-
	3а 2024 г.	-	-	418 000	-	-	5 335	-	-	418 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	954 658	-	522 344	(1 043 528)	-	-	X	X	433 474	-
	3а 2024 г.	2 452 800	-	119 814	(1 617 956)	-	-	X	X	954 658	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	259	(259)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	17 388	(17 388)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	3а 2025 г.	585 495	-	355 241	(507 262)	-	-	-	-	433 474	-
	3а 2024 г.	2 044 390	-	-	(1 458 895)	-	-	-	-	585 495	-
Незавершенное производство	3а 2025 г.	369 163	-	166 844	(536 007)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	408 410	-	102 426	(141 673)	-	-	-	-	369 163	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	277 306	-	-	-	-	-	-	(277 306)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	277 306	-	-	-	-	-	277 306	-
в том числе: Имущество переданное в финансовую аренду	3а 2025 г.	277 306	-	-	-	-	-	-	(277 306)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	277 306	-	-	-	-	-	277 306	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	1 261 261	-	362 605	-	(985 932)	-	-	-	637 934	-
	3а 2024 г.	2 422 262	-	1 091 251	-	(2 252 252)	-	-	-	1 261 261	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	154 774	-	101 258	-	(115 139)	-	-	-	140 893	-
	3а 2024 г.	171 423	-	2 665	-	(19 314)	-	-	-	154 774	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	12 000	-	66 178	-	(78 178)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	152 501	-	655 846	-	(796 347)	-	-	-	12 000	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	1 055 701	-	187 892	-	(792 574)	-	-	-	451 019	-
	3а 2024 г.	2 091 018	-	401 274	-	(1 436 591)	-	-	-	1 055 701	-
Авансы по аренде (лизингу)	3а 2025 г.	3 436	-	548	-	-	-	-	-	3 984	-
	3а 2024 г.	893	-	2 543	-	-	-	-	-	3 436	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	35 310	-	6 729	-	(1)	-	-	-	42 038	-
	3а 2024 г.	6 427	-	28 883	-	-	-	-	-	35 310	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	40	-	-	-	(40)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	40	-	-	-	-	-	40	-
Имущество переданное в финансовую аренду	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	1 538 567	-	362 605	-	(985 932)	-	-	X	637 934	-
	3а 2024 г.	2 422 262	-	1 368 557	-	(2 252 252)	-	-	X	1 538 567	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	553 671	-	93 722	(370 220)	-	-	277 173
	За 2024 г.	2 084 035	-	125 729	(1 656 093)	-	-	553 671
в том числе: Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1 523 172	-	70 921	(1 594 093)	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	553 671	-	93 722	(370 220)	-	-	277 173
	За 2024 г.	560 863	-	54 808	(62 000)	-	-	553 671
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	449 418	183 212	-	(401 845)	-	-	230 785
	За 2024 г.	538 966	364 698	-	(454 246)	-	-	449 418
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	51 224	36 846	-	(47 189)	-	-	40 881
	За 2024 г.	232 597	13 151	-	(194 524)	-	-	51 224
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	42 280	40 201	-	(4 178)	-	-	78 303
	За 2024 г.	160 581	40 184	-	(158 485)	-	-	42 280
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	118 777	106 146	-	(129 791)	-	-	95 132
	За 2024 г.	124 313	93 627	-	(99 163)	-	-	118 777
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	19 401	19	-	(11 447)	-	-	7 973
	За 2024 г.	21 475	-	-	(2 074)	-	-	19 401
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	За 2025 г.	217 736	-	-	(209 240)	-	-	8 496
	За 2024 г.	-	217 736	-	-	-	-	217 736
Итого	За 2025 г.	1 003 089	183 212	93 722	(772 065)	-	X	507 958
	За 2024 г.	2 623 001	364 698	125 729	(2 110 339)	-	X	1 003 089

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:						

	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	2 044 390
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	1 104	696
Прочие затраты	207 846	247 022
Итого по элементам	209 209	247 718
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	507 262	1 456 809
Итого расходы по обычным видам деятельности	716 472	1 704 527

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «РСТИ-Фамилия» за 2025 год

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской финансовой отчетности ООО «РСТИ-Фамилия» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 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 орган управления Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законодательством и уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров.

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 осуществляет следующие виды деятельности:

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

В 2025 году Общество осуществляло продажу собственного недвижимого имущества в ЖК «ФАМИЛИЯ» на улице Петровский пр-т 20 города Санкт-Петербурга и сдачу в долгосрочную аренду квартир с последующим выкупом.

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», а также 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 2025 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 свернуто в части доходов, обеспеченных соответствующими расходами, (начисление и восстановление резервов по одному и тому же контрагенту, курсовых разниц и других аналогичных операций).

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.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

- десять и более процентов от величины соответствующей группы статей бухгалтерского баланса;
- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период (выручка, прочие доходы).

Качественный критерий: независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании (исправление ошибок, операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции).

Способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой Общества в 2025 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

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, отражаются по строке баланса 1550 «Прочие обязательства».

Общество применяет метод расчета финансового результата по ДДУ – «экономия целевого финансирования».

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.

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

По состоянию задолженность по заключенным, но не оплаченным ДДУ 51 459 тыс. руб.

5. Основные средства и инвестиционная недвижимость.

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

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, приобретенные для сдачи в аренду, отражены в балансе по строке 1160 «Инвестиционная недвижимость» по первоначальной стоимости сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Все объекты инвестиционной недвижимости—переданы арендаторам по договорам операционной аренды (на срок не более года, 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 инвестиционной недвижимости в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Материально-производственные запасы

Строка баланса	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1210	Запасы - всего	433 474	954 576	2 452 800
	в том числе:			
	Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	0	0	0
	Готовая продукция	433 474	585 495	2 044 390
	Затраты в незавершенном производстве (строительство квартир на продажу)	0	369 081	408 410

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 31.12.2025 года признаков обесценения не выявлено, резерв не создавался.

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 6.1 «Наличие и движение запасов» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

7. Дебиторская задолженность

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

Расшифровка дебиторской стр. 1230:

Расшифровка	Дебиторская задолженность, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и Подрядчиками	140 893
Расчеты с покупателями и заказчиками	0
Сальдо ЕНС	42 038
Прочие дебиторы/кредиторы	455 003
Итого	637 934

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 2025 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 2025 году дебиторская задолженность не списывались.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Кредиты и займы

Расшифровка долгосрочных заемных средств (стр. 1410)

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочные займы	88 452
Проценты по долгосрочным кредитам	188 721
Итого	277 173

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 займодавцам, 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 единовременно.

Информация о наличии и движении кредитов и займов за отчетный период представлена в Таблице 8.1 «Наличие и движение кредиторской задолженности» «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Краткосрочных обязательств на 31 декабря 2025 не имеется.

9. Обязательства

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

Расшифровка кредиторской задолженности (стр. 1520):

Расшифровка	Кредиторская задолженность- тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и Подрядчиками	40 881
Расчеты с покупателями и заказчиками	78 303
Расчеты с бюджетом	7 973
Прочие дебиторы/кредиторы	103 628
Итого	230 785

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Структура задолженности по налогам и сборам

Наименование	Сумма на 31.12.2025, тыс. руб.
Налог на прибыль	0
Налог на добавленную стоимость	146
Земельный налог	0
Налог на имущество	7 808
Налог на прибыль с дивидендов	19
Итого задолженность по налогам	7 973

10. 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 2025 году оценочные обязательства не формировались в связи с отсутствием основания для их признания.

11. Обеспечение обязательств

В 2025 году задолженность перед кредитными организациями отсутствуют

12. Государственная помощь

В 2025 году Общество не получало государственную помощь.

13. Доходы и расходы

Показатель	2025 год	2024 год
Выручка, в том числе	1 013 076	2 817 162
<i>Инвестиционный доход</i>	<i>49 642</i>	<i>3 004</i>
<i>Продажа квартир, помещений</i>	<i>605 600</i>	<i>1 217 896</i>
<i>Квартиры переданные по договорам финансовой аренды</i>	<i>339 248</i>	<i>1 584 081</i>
<i>Реализация прочих услуг</i>	<i>18 586</i>	<i>12 181</i>
Себестоимость продаж	(674 106)	(1 559 237)
Управленческие расходы	(42 366)	(145 290)
Прибыль от продаж	296 604	1 112 635
% к получению	92 224	27 948
% к уплате	(25 753)	(125 304)

Прочие доходы	8 137	484
Прочие расходы	(938)	(2 266)
Прибыль до налогообложения	370 274	1 013 497

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 2024 годом в связи с тем, что спрос на недвижимость снизился.

Инвестиционный доход отражен в части помещений, переданных дольщикам.

Продажа квартир отражена по факту государственной регистрации.

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.

14. 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 2025 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 Организации возникают временные разницы при отражении доходов и расходов, с одновременным отражением в учете отложенных налоговых активов и обязательств.

Возникшее отложенное налоговое обязательство отражено в балансе по стр.1420 в сумме 258 929 тыс. руб.

15. 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.

16. 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
		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

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
		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
		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

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
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 2025 представлены ниже (в тыс. руб.):

Наименование	на 31.12.2025	на 31.12.2024
Дебиторская задолженность и авансы выданные		
Аффилированные лица	--	--
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	--	--
Кредиторская задолженность		
Аффилированные лица	300	104
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	97 38	150
Заемные средства		
Аффилированные лица	277 173	553 670
Предприятия, относящиеся к одной и той же группе	---	---

Виды и объём операций между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование	2025 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	-
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.

17. События после отчетной даты

Отсутствуют события после отчетной даты.

Деятельность предприятия в 2025 года не прекращалась.

По итогам 2025 года получена прибыль от основной деятельности.

Прогноз строится на таких факторах, как

- 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.

29.04.2026