

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам  
Общества с ограниченной ответственностью  
«РСТИ на Глухарской  
(специализированный застройщик)»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)» (ОГРН 1107847210657), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся

независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет

существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор ООО «Аудиторская Фирма Поймановой»  
Пойманова Наталья Валерьевна, ОРНЗ 21606079443

Руководитель аудита  
Пойманова Наталья Валерьевна, ОРНЗ 21606079443

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Аудиторская Фирма Поймановой», ОГРН 1177847142021  
190031, Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 109-10,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Содружество»,  
ОРНЗ 11706104608

18 апреля 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>ООО "РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)"</b>	по ОКПО <b>67410658</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7813475980</b>		
Вид экономической деятельности	<b>строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД 2 <b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общество с ограниченной ответственностью / частная</b>	по ОКОПФ / ОКФС <b>12300 / 16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>197198, Санкт-Петербург г, Добролюбова пр-кт, дом 17, литер С, помещение 12-Н, часть 18</b>			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<b>ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА ПОЙМАНОВОЙ"</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7838068539</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	<b>1177847142021</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	40 169	33 476	3 638
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	238	-	-
	в том числе:				
	Право пользования ЗУ		238	-	-
	Итого по разделу I	1100	40 407	33 476	3 638
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	7 293 443	3 972 162	5 872 400
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 779 900	3 406 130	3 505 654
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	58 640	58 640	58 640
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 409 897	2 637 743	1 818 083
	Прочие оборотные активы	1260	1 685	1 567	4 654
	Итого по разделу II	1200	11 543 602	10 076 241	11 259 431
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 584 009	10 109 717	11 263 069

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 000	3 000	3 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 727 275	961 609	561 495
	Итого по разделу III	1300	1 730 275	964 609	564 495
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	7 887 750	5 649 423	3 254 266
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	1 161 798
	Итого по разделу IV	1400	7 887 750	5 649 423	4 416 064
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	70 410
5.3	Кредиторская задолженность	1520	343 233	260 222	492 118
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	3 091	4 321	3 827
	Прочие обязательства	1550	1 619 660	3 231 142	5 716 155
	Итого по разделу V	1500	1 965 984	3 495 685	6 282 510
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 584 009	10 109 717	11 263 069

Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина  
Ивановна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация ООО "РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности строительство зданий и сооружений  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общество с ограниченной ответственностью / частная  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710002		
31	12	2023
67410658		
7813475980		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 353 546	720 023
6	Себестоимость продаж	2120	(336 536)	(173 424)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 017 010	546 599
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(68 820)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	948 190	546 599
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	19 168	23 774
	Проценты к уплате	2330	(11 744)	(11 196)
	Прочие доходы	2340	30 730	28 304
	Прочие расходы	2350	(30 605)	(74 186)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	955 739	513 295
	Налог на прибыль	2410	(190 073)	(113 181)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(190 073)	(113 181)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	765 666	400 114

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	765 666	400 114
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

Калинина Валентина  
Ивановна

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2023
67410658	
7813475980	
41.20	
12300	16
384	

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ООО "РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **строительство зданий и сооружений**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общество с ограниченной ответственностью / частная**

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	3 000				561 495	564 495
Увеличение капитала - всего:	3210					400 114	400 114
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	X	X
переоценка имущества	3212	X	X				
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X				
дополнительный выпуск акций	3214					X	
увеличение номинальной стоимости акций	3215						
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X			
переоценка имущества	3222	X	X				
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X				
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225						
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227	X	X	X			

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	3 000	-	-	-	961 609	964 609
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	765 666	765 666
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	765 666	765 666
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	3 000	-	-	-	1 727 275	1 730 275

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	564 495	400 114	-	964 609
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	564 495	400 114	-	964 609
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	561 495	400 114	-	961 609
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	561 495	400 114	-	961 609
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 730 275	964 609	564 495



Руководитель Калинина Валентина Ивановна  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация <b>ООО "РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)"</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	ИНН	<b>0710005</b>		
Вид экономической деятельности <b>строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД 2	ОКФС	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью / частная</b>	по ОКФС	ОКЕИ	<b>67410658</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		<b>7813475980</b>		
			<b>41.20</b>		
			<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	825 283	2 741 280
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	788 961	198 760
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 434	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Проценты по депозитам	4114	15 484	-
прочие поступления	4119	19 404	2 542 520
Платежи - всего	4120	(4 078 991)	(4 112 676)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 671 142)	(3 910 006)
в связи с оплатой труда работников	4122	(66 973)	(68 986)
процентов по долговым обязательствам	4123	(30 052)	(66 004)
налога на прибыль организаций	4124	(249 335)	(56 705)
налоги прочие	4125	(9 020)	-
прочие платежи	4129	(52 469)	(10 975)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 253 708)	(1 371 396)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	166 176	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
поступления по ДДУ	4215	166 176	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(220)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(220)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	165 956	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 073 344	2 870 267
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 073 344	2 870 267
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(213 438)	(679 211)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(213 438)	(679 211)
прочие платежи	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 859 906	2 191 056
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(1 227 846)	819 660
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 637 743	1 818 083
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 409 897	2 637 743
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Калинина Валентина  
Ивановна

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**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 и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	-	-	-	-	-
Всего							
в том числе:		5121	-	-	-	-	-





## 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 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель  
Калинина Валентина  
Ивановна

(подпись)  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



## 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: в том числе:	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
	5241 5251	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	- -	- -	

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего в том числе:	5260	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего: в том числе:	5261 5270 5271	- - -	- - -

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	39 764	31 115	8 608
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 (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Калинина Валентина**  
**Ивановна**  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
												первоначальная стоимость
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-
	5315	за 2022г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-
в том числе:	5306	за 2023г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-
	5316	за 2022г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-
	5310	за 2022г.	58 640	-	-	-	-	-	-	-	58 640	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Калинина Валентина Ивановна  
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) **Калинина Валентина Ивановна**

29 марта 2024 г.





## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего		20 485	-	25 768	-	4 762	4 762
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	20 485	-	25 768	-	4 762	4 762
прочая	5542	-	-	-	-	-	-
	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				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 649 423	2 504 629	-	(266 302)	-	-	-	-	7 887 750
	5571	за 2022г.	4 416 064	3 077 446	-	(1 914 497)	-	70 410	-	-	5 649 423
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	5 432 108	2 504 629	-	(243 684)	-	-	-	-	7 693 053
	5572	за 2022г.	3 118 557	3 058 791	-	(745 240)	-	-	-	-	5 432 108
займы	5553	за 2023г.	217 315	-	-	(22 618)	-	-	-	-	194 687
	5573	за 2022г.	135 709	18 655	-	(7 459)	-	70 410	-	-	217 315
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность по ДДУ	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	1 161 798	-	-	(1 161 798)	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	3 491 364	961 992	-	(4 110 123)	-	-	-	-	343 233
	5580	за 2022г.	6 278 683	7 366 261	1 912	(10 085 082)	-	(70 410)	-	-	3 491 364
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	201 577	198 270	-	(144 384)	-	-	-	-	255 463
	5581	за 2022г.	399 395	3 727 511	-	(3 925 329)	-	-	-	-	201 577
авансы полученные	5562	за 2023г.	4 233	324 855	-	(328 160)	-	-	-	-	928
	5582	за 2022г.	82 432	86 436	-	(164 635)	-	-	-	-	4 233
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	51 675	225 955	-	(275 893)	-	-	-	-	1 737
	5583	за 2022г.	6 524	316 239	-	(271 088)	-	-	-	-	51 675
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	70 410	-	-	-	-	(70 410)	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	2 737	212 912	-	(130 544)	-	-	-	-	85 105
	5586	за 2022г.	3 767	4 933	1 912	(7 875)	-	-	-	-	2 737
Задолженность по ДДУ	5567	за 2023г.	3 231 142	-	-	(3 231 142)	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	5 716 155	3 231 142	-	(5 716 155)	-	-	X	X	3 231 142
Итого	5550	за 2023г.	9 140 787	3 466 621	-	(4 376 425)	-	X	-	-	8 230 983
	5570	за 2022г.	10 694 747	10 443 707	1 912	(11 999 579)	-	X	-	-	9 140 787

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Калинина Валентина  
 Ивановна  
 (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	57	29 303
Расходы на оплату труда	5620	57 385	60 186
Отчисления на социальные нужды	5630	9 195	9 612
Амортизация	5640	2 140	1 277
Прочие затраты	5650	150 725	397 482
Итого по элементам	5660	219 502	497 860
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(324 436)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	185 854	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	405 356	173 424

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



Руководитель отдела  
Калинина Валентина  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	4 321	3 091	(4 321)	-	3 091
в том числе:						
Резерв на предстоящие отпуски	5701	4 321	3 091	(4 321)	-	3 091



Руководитель  
Калинина Валентина  
Ивановна

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	6 009 196	1 717 388	205 271
ДДУ по счетам эскроу	5811	6 009 196	1 717 388	205 271



Калинина Валентина  
Ивановна  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

29 марта 2024 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель **Калинина Валентина Ивановна**  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



**ООО «РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)»**

197198, Санкт-Петербург,  
пр. Добролюбова, 17, лит. С, пом. 12-Н, часть 18  
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 с ограниченной ответственностью  
"РСТИ на Глухарской (Специализированный  
Застройщик)" за 2023 год**

Настоящие Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской финансовой отчетности ООО «РСТИ на Глухарской» (Специализированный застройщик) за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской (финансовой) отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2023 года.

## **1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ на Глухарской» (Специализированный застройщик), сокращенное наименование ООО «РСТИ на Глухарской» (Специализированный застройщик) образовано 05.07.2010 года.

ИНН 7813475980 КПП 781301001

ОГРН 1107847210657

07.10.2021 года было изменено название Общества, ранее называлось «Общество с ограниченной ответственностью «РосСтройИнвест» (сокращенно ООО «РосСтройИнвест»).

Общество осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Численный состав Общества составил 3 человека.



Общество зарегистрировано по адресу: 197198, город Санкт-Петербург, пр-кт Добролюбова, д. 17 литер а С, помещ. 12-н часть 18

### **Органы управления и контроля**

#### ***Общее собрание участников Общества***

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.

#### ***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 участников.

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

#### ***Общие сведения об управляющей организации***

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

ИНН 7813619985

ОГРН 1187847259236

Дата регистрации 13.09.2018

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

Единоличный исполнительный орган управляющей организации- Генеральный директор Калинина Валентина Ивановна

## **2. Основные виды деятельности и экономическая среда**

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

- Строительство жилых и нежилых зданий ( ОКВЭД 41.20)
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

В 2023 году Общество осуществляло строительство жилого комплекса на Глухарской улице города Санкт-Петербурга.

Коммерческое наименование комплекса: ЖК «Тайм Сквер».

В комплексе запланировано построить 13 жилых домов.

Строительство ведется преимущественно с применением ЭСКРОУ счетов.

### **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.

Активы оценены в отчетности по балансовой стоимости. По состоянию на 31.12.2023 признаки обесценения активов отсутствуют.

Перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, в соответствии с требованиями законодательства, в Обществе была проведена инвентаризация активов и обязательств, результаты которой отражены в настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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 пассиве и активе бухгалтерского баланса соответственно.

Дебиторская задолженность в части авансов выданных и суммы налога на добавленную стоимость, исчисленные с нее, отражены свернуто в активе и пассиве бухгалтерского баланса соответственно.

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

### **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

2023 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

## **5. Особенности учетной политики застройщика**

Денежные средства, поступивших 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».

Задолженность по ДДУ, заключенным без применения счетов эскроу, отражаются по строке баланса «Дебиторская задолженность»

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

Инвестиционный доход отражается в Отчете о финансовых результатах по строке 2110 «Выручка».

В целях равномерного отражения финансового результата для целей налогового и бухгалтерского учета, каждый отчетный период формируется промежуточный финансовый результат, где моментом признания выручки (инвестиционного дохода) является дата подписания передаточного акта на каждое помещение.

Окончательным моментом признания инвестиционного дохода признается наиболее поздняя из двух дат: дата полного завершения производства работ или дата передачи объектов дольщикам.

После завершения строительства объекта рассчитывается стоимость 1 квадратного метра построенного объекта недвижимости, исходя из стоимости строительства и размера площадей, переданных по договорам долевого строительства.

Расчет производится по единой стоимости, без применения повышающих (понижающих) коэффициентов.

В случае, когда окончание строительства и передача объектов дольщикам приходится на разные отчетные периоды, с целью равномерного признания доходов и расходов, инвестиционный доход признается расчетным способом, исходя из плановых показателей.

На 31.12.2023 года сумма по заключенным, но не оплаченным договорам ДДУ составила 242 472 тыс. руб. (сумма включена в строку 1230 бухгалтерского баланса)

Резервы предстоящих расходов не создаются. Расходы, понесенные в связи с устранением выявленных недостатков, относятся на текущие расходы периода.

## 6. Расчеты по ДДУ

Учет расчетов по договорам долевого участия и поступившим средствам на счета ЭСКРОУ ведется в разрезе каждого договора. По состоянию на 31.12.2023 сумма заключенных ДДУ составили 6 009 195 тыс. руб., в том числе суммы заключенных ДДУ с использованием счетов ЭСКРОУ 5 562 265 тыс. руб.

## 7. Основные средства

В составе основных средств отражены объекты, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить экономические выгоды в будущем, стоимостью более 100 тысяч рублей.

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

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. По состоянию на 31.12.2023г. обесценение отсутствует. Элементы амортизации по основным средствам не пересматривались в связи с несущественностью показателей. Оценщики и сторонние эксперты к определению ликвидационной стоимости основных средств не привлекались.

Переоценка стоимости основных средств не производится.

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

99,9% основных средств Общества составляют объекты недвижимости, предназначенные для сдачи в операционную аренду. На конец 2023 года заключено 5 договоров аренды нежилых помещений, сроком на 11 месяцев 3.

Общество учитывает на балансе право пользования земельным участком, кадастровый номер 78:34:0428601:1339. Договор заключен на три года на условиях строительства социального объекта – детского сада.

### *Амортизация основных средств*

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.

Обществом установлен срок полезного использования объектов недвижимости – 30 лет.

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 «Наличие и движение основных средств» Пояснений к бухгалтерскому

балансу Общества.

Заложенных в качестве обеспечения по банковским кредитам основных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не имеет.

Изменение стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция, частичная ликвидация и переоценка объектов основных средств) в 2023 году не происходило.

Сведения о переданных и принятых в аренду основных средствах, об объектах, законсервированных и находящихся в процессе государственной регистрации представлены в Таблице 2.4 «Иное использование основных средств» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

## **8. Финансовые вложения**

В составе финансовых вложений учитываются инвестиции в ценные бумаги, в уставные (складочные) капиталы других организаций, а также предоставленные другим организациям займы.

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

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

При наличии ситуаций, в которых может произойти обесценение финансовых вложений, проводится проверка наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений и определяется расчетная стоимость финансовых вложений. На сумму превышения учетной (балансовой) стоимости финансовых вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений, общая сумма которого относится на прочие расходы.

Проверка на обесценение стоимости финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря. При этом стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерском балансе за вычетом суммы созданного резерва под обесценение финансовых вложений.

На 31.12.2023 года резерв под обесценение не создавался, так как отсутствуют признаки обесценения.

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

Доходы и расходы по финансовым вложениям; отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблицах 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» Пояснений к

бухгалтерскому балансу.

## 9. Материально-производственные запасы

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 31.12.2023 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.

Запасы, находящиеся в залоге, отсутствуют.

## 10. Дебиторская и кредиторская задолженность

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

В бухгалтерском балансе показатель «Авансы выданные» отражается по группе статей «Дебиторская задолженность», без учета НДС.

Дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и необеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам создается ежеквартально с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов.

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.

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

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

Структура задолженности по налогам и сборам

Наименование	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Налог на прибыль	0	46789	0
Налог на добавленную стоимость	320	517	4992
Налог на имущество	0	0	635
НДФЛ	384	512	377
Прочие	0	0	1155
Итого задолженность по налогам и сборам	704	47 818	7 159

## **11. Кредиты и займы**

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). Начисление процентов, причитающихся к уплате заимодавцам, производится ежемесячно

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов, если договором предусмотрена выплата процентов в конце срока.

Дополнительные расходы по займам (кредитам), за исключением комиссий по привлеченным займам (кредитам) (комиссии банков за выборку кредита, 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 5.3 по строкам «Кредиты и займы» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

В составе долгосрочных обязательств на 31 декабря 2023 учтены займы на общую сумму 7 887 750 тыс. руб.

Средневзвешенная ставка кредитования на конец отчетного период составила – 7,09 % годовых (на конец 2022 – 6,33 %).

В 2023 году Обществом было погашено кредитных ресурсов в объеме 213 438 тыс. руб. досрочно.

Все кредитные ресурсы и займы привлечены в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество имеет кредиты на сумму 7 169 519 тыс.руб. со сроком погашения до 30.06.2026 и процентными ставками 5,56 -9,36 %.

## **12. 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 (или не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных



событий, не контролируемых Обществом.

Условное обязательство раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, кроме случаев, когда уменьшение связанных с ним экономических выгод маловероятно.

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».

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.

Общество отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- Оценочное обязательство предстоящих расходов на оплату отпусков;
- Оценочное обязательство предстоящих расходов по судебным делам;

Информация о наличии и оценочных обязательствах за отчетный период представлена в Таблице 7 «Оценочные обязательства» Пояснений к бухгалтерскому балансу.

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

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

В настоящее время не существует неурегулированных претензий или иных исков, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества, поэтому резерв по судебным расходам не сформирован, соответствующее оценочное обязательство отсутствует.

На конец 2023 года сформированное обязательство по передаче социальных объектов (здания детского сада и школы) в бюджет города отражено по строке 1550 бухгалтерского баланса «Прочие обязательства».

### **13. Обеспечение обязательств**

Учет обеспечений обязательств, полученных и выданных, ведется на забалансовых счетах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество имеет обязательство в части заключенных ДДУ по счетам ЭСКРОУ в сумме 1 717 388 тыс. руб.

Выданы обязательства Северо-Западному Банку ПАО «Сбербанк России» в целях финансирования затрат по строительству объектов:

ЖК "Тайм сквер", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, 33

Обязательства выданы в виде залога:

земельного участка ( кадастровый номер 78:34:0428601:1344) площадью 41 912 кв. метров., расположенного по адресу Санкт-Петербург, Глухарская ул., участок 33,

- право аренды земельного участка ( кадастровый номер 78:34:0428601:1335), площадью кв. метров, расположенного по адресу Санкт-Петербург, Глухарская ул., участок 24.

- залог имущественных прав ООО "РСТИ на Глухарской (специализированный застройщик)" в сумме балансовой стоимости построенных помещений 158 257 тыс. руб .

#### **14. Государственная помощь**

В 2023 году Общество не получало государственную помощь.

#### **15. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

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

##### ***Полученные доходы в 2023 году***

Виды деятельности	2023 год	2022 год
Экономии целевых средств, полученных по ДДУ	551 202	433 026
Сдача имущества в аренду	2 426	6 617
Продажа квартир	794 924	256 797
Прочие	4 994	23 583
Всего	1 353 546	720 023

Выручка в 2023 году увеличилась почти в 2 раза, по сравнению с 2022 годом.

Это объясняется сдачей строящихся объектов и продажей квартир в трех жилых комплексах.

##### ***Расходы***

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

Управленческие расходы обособляются в учете, в состав общехозяйственных затрат по основным видам деятельности не входят, коммерческие расходы не обособливаются.

Вознаграждение управленческому персоналу в 2023 году составила -53 003 тыс. руб.

Вознаграждение Управляющей компании составило 75 000 тыс. руб.

**Прочие доходы и расходы в 2023 году**

Виды доходов	2023 год, тыс. руб.
Восстановление резерва на оплату отпусков	4 321
Восстановление резерва сомнительных долгов	25 768
Прочие внереализационные доходы	36
Всего	30 730

Виды расходов	2023 год, тыс. руб.
Благотворительность	2 039
Госпошлина	1 284
Налоги и сборы	899
Расходы на услуги банков	296
Взносы в СРО и другие фонды	72
Резерв на оплату отпусков	3 090
Резерв сомнительных долгов	20 485
Штрафы	849
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	842
Прочие внереализационные доходы и расходы	749
Всего	30 605

**16. Отложенные налоговые активы и обязательства,  
постоянные налоговые активы и обязательства**

Общество применяет ПБУ 18 «Расчеты по налогу на прибыль». В 2023 году отложенных налоговых активов и обязательств не возникало. Ставка налога на прибыль при расчете отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств составляет 20%.

**17. 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	Управляющая компания ООО «РСТИ» ИНН 7813619985 Генеральный директор – 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 Нина Абрамовна (Д.У.) – 29%
		Туркин Федор Олегович – 40%
1.3	Предприятия, относящиеся к одной и той же группе взаимосвязанных организаций	ООО «БалтИнвестСтрой» ИНН 7801180990
		ООО «РСТИ-Сертолово» ИНН 4703136228
		ЗАО «РСТИ» ИНН 7813538895
		ЗАО «Росстройинвест» ИНН 7813161127
		ООО «РСТИ-Перспектива» ИНН 7813668950
		ЗАО «РосСтройПроект» ИНН 7813384973
		ООО «РосСтройГеология» ИНН 7813544948
		ООО «РСТИ-девелопмент» ИНН 7813247399
		ООО «РСТИ-Терра» ИНН 7813617106
		ООО «РСТИ-Фамилия» ИНН 7813617113
		ООО «ЯРРА Проект» ИНН 7813240925
		ООО «ЯРРА Групп» ИНН 7813212621
		ООО "РСТИ НА ПИСКАРЕВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)" (бывший ООО «РСТИ-М (специализированный застройщик)») ИНН 7813621504
		ООО «РСТИ-Нова (специализированный застройщик)» ИНН 7813637744
		ООО "РСТИ НА ОКТЯБРЬСКОЙ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)" (бывший ООО «РСТИ-Петровский (Специализированный застройщик)») ИНН 7813619978
ООО "РСТИ на Лабораторном (Специализированный Застройщик)" ИНН		

№ п/п	Наименование связанных сторон, и характер взаимосвязи	
		7813654080
		ООО «РСТИ на Гришина (Специализированный застройщик) ИНН 9703015335
		ООО «РСТИ на Янгеля (Специализированный застройщик) ИНН 9703016160
		ООО «КДС ЛОДЖИСТИК» ИНН 7816421133
		ООО «РСТИ на Кондратьевском (Специализированный застройщик)» ИНН 7813652728
		ООО «РСТИ на Пугачева» (Специализированный застройщик) ИНН 7813648753
		ООО «РСТИ на Тамбасова» (Специализированный застройщик) ИНН 7813652809
		ООО «РСТИ Столица» ИНН 7813267797
		ООО «БЦСН» ИНН 7813652774
		ООО «МИК» ИНН 7813275396
		ООО «РСГ» ИНН 7813619992
		ООО «РСТИ на Каширке» (Специализированный застройщик) ИНН 9703016120
1.4	Дочерние организации	нет
1.5	Зависимые организации (с долей вклада в уставный капитал более 20%)	нет

Сальдо по расчетам между Обществом и его связанными сторонами на 31 декабря 2023 г.

(в тыс. руб.):

Наименование	на 31.12.2023
<b>Дебиторская задолженность и авансы выданные</b>	564515
Аффилированные лица	1 756
Лица, относящиеся к одной группе	602 986
<b>Кредиторская задолженность</b>	630
Лица, относящиеся к одной группе	44

<b>Займы выданные и проценты к получению</b>	440540
Аффилированные лица	
Лица, относящиеся к одной группе	440 540
<b>Займы полученные и проценты к уплате</b>	194 697
Лица, относящиеся к одной группе	194 697
<b>Задолженность списанная</b>	2380
Аффилированные лица	
Лица, относящиеся к одной группе	

Виды и объём операций между Обществом и его связанными сторонами (тыс. руб.):

<b>Наименование</b>	<b>2023 год</b>
<b>Продажа товаров, работ, услуг</b>	
Аффилированные лица	365
<b>Приобретение товаров, работ, услуг</b>	
Аффилированные лица	
Лица, относящиеся к одной группе	99 600
<b>Аренда имущества у связанных сторон</b>	
Аффилированные лица	347
Лица, относящиеся к одной группе	25 368

## 18. События после отчетной даты

По состоянию на 31.12.2023 есть судебные дела, решение по которым не вынесено до конца отчетного года. Однако, поскольку величина оценочного обязательства не может быть обосновано оценена, то, исходя из этого, оценочное обязательство не было признано в бухгалтерском учете в следствие невыполнения условий, предусмотренных пп. «б» и «в» п.5 ПБУ 8/2010. Расходы по урегулированию судебных споров будут отнесены на текущие расходы периода.

Ниже приведены незавершенные на конец 2023 года судебные дела (указаны споры с суммой иска более 103 тыс. рублей), в которых ООО «РСТИ на Глухарской» (Специализированный застройщик) выступает ответчиком.

	<b>Номер дела</b>	<b>Контрагент</b>	<b>Предмет/требования</b>	<b>Сумма иска</b>	<b>Статус</b>	<b>Оценка финансовых последствий</b>
1	2-1388/2024	Истец – Павлов В.С.	Об обязанности устранить недостатки, возместить расходы и моральный вред	102 500 руб.	06.03.2023 вынесено решение об отказе в удовлетворении и требований в полном объеме. Срок на обжалование судебного	В случае обжалования Истцом решения в суде апелляционной инстанции и удовлетворения требований, возможно наступление

					решения на текущий момент не истек.	финансовых последствий в виде взыскания 102 500 руб., а также расходов на устранение строительных недостатков.
2	2-7224/2024	Истец – Львов Д.В.	О взыскании денежных средств, неустойки, морального вреда и штрафа	Неизвестна (исковое заявление в адрес Общества не поступало)	Предварительное судебное заседание в Приморском районном суде назначено 08.04.2024	Неизвестно (исковое заявление в адрес Общества не поступало, в связи с чем оценить исход спора и оценить финансовые последствия невозможно)

## 19. Непрерывность деятельности

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности у Общества на 31.1.2203 и в предыдущие отчетные периоды отсутствовали.

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

Строительная отрасль одна из первых ощутила на себе беспрецедентные санкции, введенные рядом стран Евросоюза, Великобританией и США. Текущая ситуация, связанная с ослаблением рубля и санкционным давлением, оказывает негативное влияние на текущую конъюнктуру рынка.

Общество оценивает влияние вышеуказанных событий на деятельность Общества как ограниченное, принимая во внимание следующие предпосылки:

-Общество, его участники и руководство не входят в санкционные списки и не имеют счетов в странах, которые ввели ограничения по пользованию валютой.

-отсутствие валютного риска (доходы и расходы Общества, а также монетарные активы и обязательств выражена в российских рублях);

С другой стороны, влияние этих событий может оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, удорожание сырья и материалов, снижение платежеспособности населения, повышение ставок по кредитам и т.п.

В частности, средства дольщиков находятся на счетах банка (Сбербанк), в отношении которого введены санкции.

Масштаб и продолжительность этих событий остаются неопределенными и могут оказывать влияние на доходы Общества, денежные потоки и финансовое положение в будущем.

Общество продолжает отслеживать и оценивать развитие ситуации, своевременно

реагировать соответствующим образом:

- работать в контакте с органами власти на федеральном и региональном уровнях,
- предпринимать все необходимые меры для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья своих работников,
- предпринимать все необходимые меры для обеспечения исполнения обязательств по строительству объектов и перед контрагентами;
- отслеживать прогнозную и фактическую информацию о влиянии геополитических событий на экономику Российской Федерации, на деятельность Общества и основных контрагентов;
- адаптировать деятельность Общества с учетом новых рыночных возможностей, предпринимать меры для нейтрализации возможного негативного влияния неблагоприятных событий, обеспечения финансовой устойчивости.

Общество планирует использовать в своей деятельности материалы отечественного производства, в полной мере использовать льготы и преференции, предоставляемые российским правительством, повысить эффективность деятельности за счет внутренних резервов.

Руководство предприятия оценивает влияние санкций как существенное, но не критическое, не способное повлиять на возможность продолжения деятельности в течение 12 месяцев.

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем, для этого оно обладает достаточными ресурсами.

Генеральный директор  
управляющей организации

ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»



В.И.Калинина

29.03.2024