



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о бухгалтерской отчетности
общества с ограниченной ответственностью
"РСТИ-Нова (специализированный застройщик)"
за 2021 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Настоящее аудиторское заключение адресовано участникам общества с ограниченной ответственностью "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)".

МНЕНИЕ АУДИТОРА

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)". Основной государственный регистрационный номер 1197847168606. Место нахождения Общества: 197198, г. Санкт-Петербург, пр-кт Добролюбова, 17, Литера С, пом. 14-Н, часть 22, включающей в себя:

- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2021 года,
- Отчет о финансовых результатах за январь – декабрь 2021 года;
- приложения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - Отчет об изменениях капитала за январь – декабрь 2021 года;
 - Отчет о движении денежных средств за январь – декабрь 2021 года;
 - Пояснения 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-Нова (специализированный застройщик)" по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 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 описана 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

Аудиторское заключение независимого аудитора

по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные 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.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Сопоставимые показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)" не были проаудированы. Однако мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за текущий период.

СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Мы обращаем внимание на раздел 8 "Непрерывность деятельности" Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, в котором указано на возможность негативных последствий для финансового состояния и результатов финансовой деятельности ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)" санкционной политики в отношении России и связанных с этим последствий (снижение курса рубля и сложности с поставками импортных материалов). Данное событие или условие указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЛИЦА, ОТВЕЧАЮЩЕГО 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

Аудиторское заключение независимого аудитора

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 него 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

Аудиторское заключение независимого аудитора

- 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
 - 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.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица и лицами, ответственными 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.

Генеральный директор аудиторской
организации
ОРНЗ 22006156320



Г. Б. Асташенкова

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006169425



A blue ink signature of S. V. Sukhova.

С. В. Сухова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторско-консалтинговая группа "ЮРИДИЧЕСКАЯ БИЗНЕС КОЛЛЕГИЯ". Основной государственный регистрационный номер 1037843094200. 191002, Российская Федерация, Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 50, пом. 20Н. Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (сокращенное наименование – СРО ААС, адрес: 119192, г. Москва, проспект Мичуринский, дом 21, корпус 4), основной регистрационный номер записи в реестре членов - аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС (далее – ОРНЗ) 12006128136 (дата и номер решения о приеме в члены СРО – 02.04.2020 № 444).

23 марта 2022 года

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	530	-	-
	в том числе:		530	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 490	24 035	159
	в том числе: депозит		25 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	6 397	5 680
	Итого по разделу II	1200	801 994	53 692	5 890
	БАЛАНС	1600	2 069 467	53 692	5 890

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 820	1	1
	Итого по разделу III	1300	1 830	11	11
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.2	Заемные средства	1410	1 265 597	51 340	5 500
	в том числе:				
	банковский кредит		1 262 097	-	-
			-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	771 008	-	-
	в том числе:				
	обязательства по ДДУ		586 994	-	-
	собственные векселя		187 514	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 036 605	51 340	5 500
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.1	Заемные средства	1510	21 651	986	115
	в том числе:				
	проценты по кредитам и займам		21 651	-	-
5.1	Кредиторская задолженность	1520	9 381	1 355	264
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		8 499	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	31 032	2 341	380
	БАЛАНС	1700	2 069 467	53 692	5 891



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной
ответственностью

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД			Коды		
			0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2021		
по ОКПО	41195607				
ИНН	7813637744				
по ОКВЭД 2	41.20				
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16			
по ОКЕИ	384				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 200	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 200	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 200	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	189	-
	Прочие расходы	2350	(92)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 297	-
	Налог на прибыль	2410	(478)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(478)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 819	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	1 819	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Калинина Валентина
Ивановна

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

11

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2021
41195607	
7813637744	
41.20	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Организация **ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
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 2019 г.	3100	10	-	-	-	1	11
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	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 2020 г.	3200	10	-	-	-	1	11
<u>За 2021 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 819	1 819
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 819	1 819
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	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 2021 г.	3300	10	-	-	-	1 820	1 830

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	11	-	-	11
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	11	-	-	11
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1	-	-	1
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1	-	-	1
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	1 830	11	11



Руководитель Каплина Валентина Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Расчет стоимости чистых активов

ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	985 000	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	282 473	-	-
Запасы	1210	-	1 558	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	21 244	208	44
Дебиторская задолженность*	1230	754 730	21 494	7
Финансовые вложения краткосрочные	1240	530	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 490	24 035	159
Прочие оборотные активы	1260	-	6 397	5 680
ИТОГО активы	-	2 069 467	53 692	5 890
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 265 597	51 340	5 500
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	771 008	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	21 651	986	115
Кредиторская задолженность	1520	9 381	1 355	264
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	2 067 636	53 681	5 880
Стоимость чистых активов	-	1 830	11	11

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация ООО "РСТИ-Нова (специализированный застройщик)"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
41195607		
7813637744		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	29 981	24 325
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 207	24 325
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
продажа банковского векселя	4114	27 774	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(442 517)	(46 288)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(311 895)	(13 812)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(41 971)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(46 503)	-
покупка банковского векселя	4126	(27 585)	-
прочие платежи	4129	(14 563)	(32 476)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(412 536)	(21 963)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(979 530)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(979 000)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(530)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(979 530)	-
--	------	-----------	---

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 353 522	45 840
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 353 522	45 840
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(960 000)	-
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	(960 000)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 393 522	45 840
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 456	23 877
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	24 035	159
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	25 491	24 036
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.



**ООО «РСТИ-Нова
(специализированный застройщик)»**
197198, Санкт-Петербург,
пр. Добролюбова, 17, лит. С, пом. 14-Н, часть 22
тел. +7 (812) 331-50-11
факс +7 (812) 322-53-87
эл. почта office@rsti.ru
сайт www.rsti.ru

г. Санкт-Петербург

исх. № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.
на № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2021 год

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

1. Общие сведения

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

ИНН 7813637744

ОГРН 1197847168606

Сокращенное наименование **ООО «РСТИ-Нова (специализированный застройщик)»**
Юридический адрес 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17, лит. С, пом. 14-Н, часть 22

Общество зарегистрировано 16 августа 2019 года.

Организация относится к категории микропредприятий. В соответствии с нормативно утвержденными критериями ЕРСМиСП.

Участниками общества являются физические лица (граждане РФ):

Туркин Федор Олегович (40%; 4 тыс. руб.)

Креславская Нина Абрамовна (30%; 3 тыс. руб.)

Креславский Игорь Вадимович (30%; 3 тыс. руб.)

Разрешение на строительство № 78-011-0431-2021 выдано 13.08.2021 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Среднесписочная численность работников компании составила- 0 чел.

Штатная численность работников компании на 31.12.2021 составила – 0 чел.

Общество осуществляет свою деятельность в течение 2021 года на территории Субъекта Российской Федерации:

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие основные виды деятельности:

- Деятельность застройщика по реализации проекта «Строительство объекта «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОУ и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, Кубинская улица, дом 82, (участок 10)»
- Опционы на заключение договора участия в долевом строительстве.

2. Информация об органах управления Общества

Структура органов управления Общества в соответствии с Уставом Общества и Федеральным законом №14-ФЗ «Об акционерных обществах» включает в себя:

- исполнительный орган

В соответствии с Уставом Обществом ИО – генеральный директор. Полномочия исполнительного органа переданы по договору управляющей организации - управляющая организация ООО «РСТИ» (Специализированный застройщик) ИНН 7813619985 ОГРН 1187847259236

- Общее собрание участников.

3. Основные положения учетной политики

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

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется Бухгалтерией Общества.

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

Критерий существенности.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности, в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу выручки за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Ошибка может быть признана существенной так же на основании профессионального суждения главного бухгалтера, в том числе и ниже расчетного показателя

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг.

Учет затрат на производство продукции, выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 в редакции действующих изменений и дополнений.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Сданные работы и оказанные услуги отражаются в бухгалтерском балансе по фактической полной себестоимости

Учет доходов

Момент признания выручки в бухгалтерском учете определяется в соответствии с ПБУ 9/99. Доходы от сдачи имущества в аренду признаются доходами от обычных видов деятельности.

Учет прочих поступлений и доходов ведется на счете 91 "Прочие доходы и расходы".

Финансовые вложения учитывать в составе доходов по прочим поступлениям.

Учет кредитов и займов.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08 в редакции действующих изменений и дополнений.

Затраты, связанные с получением займов и кредитов, принимаются к учету в том периоде, в котором они осуществлены. Затраты по оформлению и получению целевых кредитов и займов учитываются по сч 08 (т.к. связаны со строительством объекта), нецелевые по счет 91 «Прочие операционные расходы».

Задолженность по ДДУ учитывается на сч.76.

Формирование финансового результата

Финансовый результат (прибыль) от строительства в качестве застройщика формируется по окончании строительства в целом по объекту. По окончании каждого этапа строительства формируется предварительный инвестиционный доход, который рассчитывается как разница между планируемой стоимостью реализации каждого этапа и плановой себестоимостью этапа по сводному сметному расчету. При этом рассчитывается средняя стоимость одного квадратного метра жилых помещений. Стоимость одного квадратного метра определяется, как отношение стоимости заключенных договоров долевого участия на момент ввода в эксплуатацию к площади жилых и нежилых помещений по заключенным договорам. Далее рассчитывается планируемая стоимость реализации, которая определяется, как произведение рассчитанной стоимости 1 кв. метра к фактической общей площади жилых и нежилых помещений согласно разрешению на ввод в эксплуатацию. Себестоимость этапа формируется согласно сводному сметному расчету.

Учет расчетов по налогу на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль осуществляется в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

В случае изменения учетной политики организация должна раскрывать следующую информацию:

- причину изменения учетной политики;
- содержание изменения учетной политики;
- порядок отражения последствий изменения учетной политики в бухгалтерской отчетности (перспективно, ретроспективно).

3.1 Сведения о связанных сторонах

№	Тип лица	ОПФ	Полное наименование (БЕЗ ОПФ), ИНН/ОГРН	Операции со связанными сторонами
1.	ЮЛ	ООО	БАЛТИНВЕСТСТРОЙ 7801180990/1027800518470	Аренда нежилого помещения под офис, договор на 11 месяцев, задолженность на 27.01.2022 - 3 400 000,00 руб. Арендный платеж в месяц – 79 650 руб. Договор выполнения функции технического заказчика от 28.09.2021 – ежемесячный платеж 800 000 руб. Задолженности нет.
2.	ЮЛ	ООО	РСТИ-СЕРТОЛОВО 4703136228/1134703006096	Сделки не совершались

3.	ЮЛ	ООО	РСГ 7813619992/1187847259335	Договор генерального подряда по объекту строительства Кубинская д. 82, остаток аванса 45 253 550,40 руб.
4.	ЮЛ	ООО	РосСтройГеология 7813544948/1127847498624	Сделки не совершались
5.	ЮЛ	ООО	БЦСН 7813652774/1217800059784	Сделки не совершались
6.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ТАМБАСОВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813652809/1217800060521	Договор процентного займа от 29.12.2021 на сумму 530 082,86 руб. Сумма займа погашена 12.01.2022, начисленные проценты по договору – 1204,58 руб.
7.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ПУГАЧЕВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813648753/1207800150128	Сделки не совершались
8.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА КРЫЛЕНКО (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813652728/1217800059080	Сделки не совершались
9.	ЮЛ	ЗАО	РосСтройИнвест 7813161127/1037828003971	<p>Договор займа №1 от 11.09.2019 на 22 000 000 руб.</p> <p>Возврат части займа 16 500 000 руб. 25.09.2019.</p> <p>Договор новации долга №1 от 22.04.2021 – 6 281 959,8 руб. Выдача займа 26.04.2021 – 70 000 000 руб. по договору займа №1.</p> <p>Договор новации долга №3 от 26.04.2021. на сумму 71 572 602,56</p> <p>Возврат векселя на 76 281 959,80 руб. 07.10.2021</p> <p>Договор новации займа №5 от 07.10.2021 на 77 999 133,08 руб.</p> <p>Остаток задолженности по договору новации №5 78 907 341,93 руб.</p>

10.	ЮЛ	ООО	ЯРРА ГРУПП 7813212621/1157847019769	Сделки не совершались
11.	ЮЛ	ООО	ЯРРА ПРОЕКТ 7813240925/1167847051239	Сделки не совершались
12.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ПИСКАРЕВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813621504/1187847283580	Сделки не совершались
13.	ЮЛ	ООО	РСТИ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813619985/1187847259236	<p>Договор выполнения функции технического заказчика от 15.12.2020, расторгнут 01.10.2021, перечислено 21 584 000 руб.</p> <p>Договор управления от 16.08.2019, долг 4 753 931,00 руб.</p> <p>Переуступка долга с ООО «РСТИ» по соглашениям о замене стороны (АМЦ-Проект ООО 4 680 000 руб, Э-Проект – 567 550 руб, ООО ГУИОН - 62 093,87 руб)</p> <p>Займ по договору № РСТИ-РСТИ-Н/20 от 07.07.2020, задолженность в сумме 3 414 098,67 руб.</p> <p>Долг по договору новации №4 от 07.10.2021 в пользу ООО РСТИ 106 854 109,82 руб.</p>
14.	ЮЛ	ООО	РСТИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ 7813247399/1167847152142	Сделки не совершались
15.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ГЛУХАРСКОЙ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813475980/1107847210657	Сделки не совершались
16.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ГРИШИНА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 9703015335/1207700280260	Сделки не совершались
17.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ЯНГЕЛЯ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 9703016160/1207700302512	Сделки не совершались

18.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА НАРОДНОГО ОПОЛЧЕНИЯ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 9703016138/1207700302380	Сделки не совершались
19.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА КАШИРКЕ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 9703016120/1207700302370	Сделки не совершались
20.	ЮЛ	ООО	МИК 7813275396/1177847116633	Сделки не совершались
21.	ЮЛ	ООО	РСТИ-ФАМИЛИЯ 7813617113/1187847223200	Сделки не совершались
22.	ЮЛ	ООО	РСТИ-ТЕРРА 7813617106/1187847223134	Сделки не совершались
23.	ЮЛ	ООО	РСТИ-СТОЛИЦА 7813267797/1167847483792	Сделки не совершались
24.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ОКТЯБРЬСКОЙ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813619978/1187847258972	Сделки не совершались
25.	ЮЛ	ЗАО	РСТИ 7813538895/1127847359694	Сделки не совершались
26.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ЛАБОРАТОРНОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813654080/1217800088186	Сделки не совершались
27.	ЮЛ	ООО	КДС ЛОДЖИСТИК 7816421133/1077847540528	РСТИ-Нова учредитель в КДС Лоджистик.
28.	ЮЛ	ООО	РСТИ В ПАРГОЛОВО (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК) 7813658568/1217800176747	Сделки не совершались

29.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ФУЧИКА-1 (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659071/1217800188539	Сделки не совершались
30.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ФУЧИКА-2 (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659201/1217800189573	Сделки не совершались
31.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ЧЕЛИЕВА-1 (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659064/1217800188528	Сделки не совершались
32.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА ЧЕЛИЕВА-2 (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659089/1217800188540	Сделки не совершались
33.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА БЛЮХЕРА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659522/1217800195458	Сделки не совершались
34.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА САЛОВА (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659530/1217800195469	Сделки не совершались
35.	ЮЛ	ООО	РСТИ НА КОНДРАТЬЕВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫ Й ЗАСТРОЙЩИК) 7813659681/1217800198428	Сделки не совершались

№	Тип лица	ФИО	ИНН лица	Операции
36.	ФЛ	Калинина Валентина Ивановна	781108174822	
37.	ФЛ	Туркин Федор Олегович	780619617624	
38.	ФЛ	Креславская Нина Абрамовна	780613125506	Договор ДДУ №001/КБ1-ПО от 03.09.2021 (Дата рег.:23.09.2021) сумма 7 828 660,00, Договор ДДУ №001/КБ2-ПО от 07.10.2021 (Дата рег.:08.11.2021) сумма 12 326 600,00

3.2. Условные факты хозяйственной деятельности

Общество не имеет неоконченных судебных споров.

Дивиденды не начислялись и не выплачивались

3.3. Информация по прекращаемой деятельности.

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

4. Об изменении учетной политики на 2022год

В 2022 году будут внесены изменения в учетную политику общества в связи с отменой некоторых ПБУ и введением в действие новых стандартов, а именно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

5. Основные показатели деятельности Общества

Выручка за 2021 год составила 2200 тыс. руб., она целиком складывается из поступлений опционам на заключение ДДУ.

Совокупный финансовый результат года (чистая прибыль) составил 1911 тыс.руб.

Дебиторская задолженность составляет 787 857 тыс. руб.

Кредиторская 2 072 511 тыс. руб.

Расшифровка

Расшифровка	Счет учета	Дебиторская з-ть, тыс. руб.	Кредиторская з-ть, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и Подрядчиками	60 минус 76.ВА	194 109	13 253
Прочие дебиторы и кредиторы	76	5 310	
Расчеты с бюджетом	68		478
Расчеты с внеб. Фондами	69		101
Средства дольщиков	76	586 994	
Прочие дебиторы/кредиторы	76	914	423
Финансовые вложения	58	530	
Долгосрочные кредиты и займы	66		1 265 597
Краткосрочные займы	67		21 651
Средства дольщиков	86		586 994
Векселя по договору новации	60.03		184 014
Итого		787 857	2 072 511

В 2021 году для деятельности Общества были привлечены заемные средства в размере 1 265 597 тыс. руб.

Также в отчетном году поступили денежные средства от дольщиков в размере 586 994 тыс.руб.

6. Финансовые вложения

Приобретена доля в размере 100 % номинальной стоимостью 213 млн. руб. в Уставном капитале ООО «КДС Лоджистик»

Отражено по строке 1170 Долгосрочные финансовые вложения, в сумме 985 000 тыс. руб.

Краткосрочные выданные займы в сумме 530 тыс руб. отражены по строке 1240 Бухгалтерского баланса.

В рамках составления годовой отчетности, подтверждаем, что нет устойчивого снижения стоимости финансовых вложений за 2021 год, поэтому не создается резерв под обесценение финансовых вложений.

7. События после отчетной даты

Отсутствуют существенные события после отчетной даты.

Общество не относится к предприятиям наиболее пострадавшим от пандемии. Деятельность предприятия в январе-декабре 2021 года не прекращалась.

По итогам 2021 года получена прибыль от основной деятельности.

Не ожидается критического снижения доходов организации

Общество не имеет намерения прекращать свою деятельность в обозримом будущем.

8. Непрерывность деятельности

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

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

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

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

По нашему мнению, указанные события могут оказать негативное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности Общества в обозримом периоде в результате снижения курса рубля и сложностей с поставками импортных товаров, а также увеличением ставок по банковским кредитам. На данный момент мы не можем оценить конкретных величин такого влияния.

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

С уважением,

Генеральный директор
управляющей организации ООО «РСТИ»



В.И.Калинина