

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2025
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (специализированный застройщик)"	по ОКПО	32931579		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7813619985		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	197198, Санкт-Петербург г, Добролюбова пр-кт, дом № 17, литера С, помещение 14-Н, часть 21				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	5 162	3 800	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	16 758	27 387	38 340
	в том числе:				
	Собственные основные средства		12 937	11 932	7 644
	Право пользования активом		3 821	15 455	30 696
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	30 651	662 228	162 586
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	52 571	693 415	200 926
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	7 964 222	10 388 974	9 599 064
	в том числе:				
	Затраты на строительство		6 481 520	9 678 432	9 599 064
	Помещения для продажи		1 482 702	710 542	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	698	355
	Дебиторская задолженность	1230	1 848 099	1 506 456	572 740
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	521 808	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 113 700	1 083 792	688 454
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-

	Итого по разделу II	1200	13 447 829	12 979 920	10 860 613
	БАЛАНС	1600	13 500 400	13 673 335	11 061 539

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 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	2 911 976	1 037 738	60 944
	Итого по разделу III	1300	2 911 986	1 037 748	60 954
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 925 853	5 208 402	3 680 835
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 925 853	5 208 402	3 680 835
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	4 086 125
	Кредиторская задолженность	1520	711 354	556 621	173 645
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 214 323	1 472 390	7 015
	в том числе:				
	Резерв на оплату отпусков		7 900	7 900	7 015
	Резерв гарантийного ремонта		2 206 423	1 464 490	-
	Прочие обязательства	1550	3 736 884	5 398 174	3 052 965
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ		3 733 063	5 382 719	3 022 269
	Обязательство по аренде		3 821	15 455	30 696
	Итого по разделу V	1500	6 662 561	7 427 185	7 319 750
	БАЛАНС	1700	13 500 400	13 673 335	11 061 539



Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (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
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	30	09	2025
)	32931579		
О	7813619985		
Н	41.20		
О	12300		
2			16
С	384		
М			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	3 229 226	1 741 027
	Себестоимость продаж	2120	(996 003)	(449 547)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 233 223	1 291 480
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 233 223	1 291 480
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	331 243	67 635
	Проценты к уплате	2330	(3 341)	(11 471)
	Прочие доходы	2340	1 015	4 613
	Прочие расходы	2350	(53 934)	(39 016)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 508 206	1 313 241
	Налог на прибыль	2410	(633 968)	(266 235)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(633 968)	(266 235)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 874 238	1 047 006

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 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	1 874 238	1 047 006
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Сентябрь 2025 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (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
	0710004
Дата (число, месяц, год)	30 09 2025
по ОКПО	32931579
ИНН	7813619985
по ОКВЭД 2	41.20
по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

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 2023 г.	3100	10		-	-	60 944	60 954
Увеличение капитала - всего:	3210	-		-	-	976 794	976 794
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	976 794	976 794
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
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 2024 г. За 2025 г.	3200	10	-	-	-	1 037 738	1 037 748
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 874 238	1 874 238
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 874 238	1 874 238
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 30 сентября 2025 г.	3300	10	-	-	-	2 911 976	2 911 986

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Чистые активы	3600	2 911 986	1 037 748	60 954



Руководитель _____
Ивановна Валентина
Ивановна
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Сентябрь 2025 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "РСТИ (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 _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
30	09	2025
32931579		
7813619985		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 332 494	1 598 469
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	2 938 291	1 541 537
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по краткосрочным депозитам	4114	193 694	49 335
НДС в составе платежей	4115	17 964	7 597
прочие поступления	4119	2 182 545	-
Платежи - всего	4120	(3 460 782)	(3 750 257)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 745 618)	(3 197 305)
в связи с оплатой труда работников	4122	(172 009)	(170 899)
процентов по долговым обязательствам	4123	(5 750)	(77 852)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
ЕНС и прочие налоги	4125	(511 938)	(291 616)
Благотворительность	4126	(25 467)	(12 585)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 871 712	(2 151 788)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	133	474
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	133	474
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 029 968)	(500 055)
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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 029 968)	(500 055)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 029 835)	(499 581)

Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2025 г.	За Январь - Сентябрь 2024 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 188 031	2 821 016
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 188 031	2 821 016
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	-	(295 900)
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	-	(295 900)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 188 031	2 525 116
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 029 908	(126 253)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 083 792	688 454
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 113 700	562 201
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Калинина Валентина
Ивановна

(расшифровка подписи)

29 октября 2025 г.

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

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 9 месяцев 2025 года

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

1. Общие сведения

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

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

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

Среднесписочная численность работников компании составила- 123 чел.

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

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

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

В отчетном периоде основными видами деятельности Общества являлось следующее:

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

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

-Маршала Блюхера пр., уч. 97, кад. 78:10:0005123:3292 (усл.17) разрешение на строительство 78-004-0238-2021 от 28.12.2021. Сдан в июне 2025 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-03-2025 от 20.06.2025

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

-Полюстровский пр., уч. 31, кад. 78:10:0005123:8612 (усл.3) разрешение на строительство 78-004-0231-2021 от 02.07.2021. Сдан в 30.06. 2025 разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 78-04-04-2025 от 30.06.2025

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

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

- Реализация собственных жилых помещений.

2. Информация об органах управления Общества

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

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

3. Основные положения учетной политики

Организация учетного процесса

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

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

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

Бухгалтерская отчетность

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

Раскрытие информации о применяемых методах учетной политики

Основные методы учетной политики

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

Отступлений от избранных методов учета в отчетном году не было.

4. Непрерывность деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

Общество способно исполнять свои обязательства в течение 12 месяцев после отчетной даты. В 2025 году планируется ввести в эксплуатацию более 45 000 кв. м жилых помещений.

29.10.2025

Генеральный директор

ООО «РСТИ (специализированный застройщик)»



Калинина В. И.