

ПОЯСНЕНИЯ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)
К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ
ООО «ФОРМУЛА СИТИ»
ЗА 2025 ГОД
Единица измерения: тыс. руб.

Санкт-Петербург
2026 г.

1. Общие сведения

1. Название и реквизиты Общества

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ФОРМУЛА СИТИ»
Сокращённое наименование:	ООО «ФОРМУЛА СИТИ»
ИНН/КПП:	7810440203 / 783801001
ОГРН	1167847210662
Государственная регистрация	05.05.2016
ОКПО:	02359389
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью (ОКОПФ 12300)
Форма собственности:	Частная (ОКФС 16)
Юридический адрес:	196084, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный Округ Измайловское, б-р Измайловский, дом 1, корпус 2, строение 1, помещение 244Н
Телефон / факс	8-812-627-77-76
Адрес в сети Интернет:	https://formcity.ru/
Генеральный директор:	Грудин Юрий Юрьевич

2. Численность персонала Общества

По состоянию на 31.12.2024 года	15 человек
По состоянию на 31.12.2025 года	14 человек
Среднесписочная численность в 2025 г.	13 человек

3. Основные виды деятельности Общества

Основной вид деятельности:	Услуги технического заказчика в сфере строительства
Применяемая система налогообложения:	Упрощённая система налогообложения (УСН)

4. Органы управления Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является единственный участник. С момента, когда в Обществе становится более одного участника, Высшим органом управления в Обществе является Общее собрание участников Общества. Коллегиальные органы управления (совет директоров) Уставом не предусмотрены.

Единоличным исполнительным органом является Генеральный директор Грудин Юрий Юрьевич.

Филиалы и представительства у Общества отсутствуют.

Дочерняя организация - ООО «АЙСИПИ» ИНН 7841091030 (99,9999%)

5. Обязательный аудит

Бухгалтерская отчётность Общества за 2025 год не подлежит обязательному аудиту.

6. Направление деятельности в 2025 году

В отчётном году ООО «ФОРМУЛА СИТИ» осуществляло деятельность в качестве технического заказчика в сфере строительства. Выручка от услуг технического заказчика составила 150 296 тыс. руб. (2024 г.: 148 009 тыс. руб.).

Дивиденды в 2025 году не начислялись и не выплачивались. Организация входит в реестр малого предпринимательства.

2. Учётная политика

Бухгалтерская (финансовая) отчётность составлена исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учёта и отчётности и принципа непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчётность сформирована в соответствии с учётной политикой Общества, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положения по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчётность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Существенной признаётся сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчётный период составляет не менее 5%.

2.1. Основные средства

Для учёта основных средств Общество применяет требования ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства — активы, одновременно отвечающие критериям п. 4 ФСБУ 6/2020. Лимит стоимости для признания ОС — 100 000 руб. за единицу; объекты ниже данного лимита списываются на расходы единовременно.

Амортизация начисляется линейным методом. Переоценка основных средств не производится. В бухгалтерской отчётности ОС отражаются по балансовой стоимости (первоначальная стоимость за вычетом накопленных амортизации и обесценения).

2.2. Капитальные вложения

Учёт капитальных вложений ведётся в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н. Капитальные вложения принимаются к учёту по фактическим затратам.

2.3. Аренда

Учёт аренды ведётся в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

По договорам, в которых Общество выступает арендатором, предмет аренды признаётся в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде.

Общество использует право не признавать ППА и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды (без учёта износа) не превышает 300 000 руб. и Общество получает выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

По данным договорам арендные платежи признаются расходом ежемесячно в течение срока аренды.

В 2025 году Общество существенно расширило портфель договоров аренды: права пользования активами на конец года составили 29 535 тыс. руб. (2024 г.: 3 058 тыс. руб.), долгосрочные обязательства по аренде — 23 749 тыс. руб. (2024 г.: 1 650 тыс. руб.).

2.4. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов Общества учитываются программы для ЭВМ. Амортизация НМА начисляется линейным методом.

На 31.12.2025 балансовая стоимость НМА составила 454 тыс. руб. (2024 г.: 509 тыс. руб.).

2.5. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения на конец 2025 года отражены в сумме 10 тыс. руб. (2024 г.: 10 тыс. руб.) — участие в Уставном капитале других организаций.

Краткосрочные финансовые вложения на конец 2025 года отсутствуют (2024 г.: отсутствовали, 2023 г.: 14 255 тыс. руб. — предоставленные займы).

2.6. Запасы

Учёт запасов осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Списание — по средней себестоимости.

На 31.12.2025 в составе запасов учитываются только товары на сумму 66 тыс. руб. (2024 г.: 66 тыс. руб.).

В случае выявления фактов снижения стоимости запасов Общество формирует резерв под снижение стоимости МПЗ. Материально-производственные запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, или текущая рыночная стоимость, стоимость продажи которых снизилась, отражаются в Бухгалтерском балансе за вычетом резерва под снижение их стоимости.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется за счет финансовых результатов Общества на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью МПЗ, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

Сумма резерва восстанавливается при повышении рыночной стоимости материальных ценностей, под которые образован резерв, а также по мере их списания.

Резерв под снижение стоимости запасов в 2025г. не создавался в связи с отсутствием у запасов признаков обесценения.

2.7. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг на основании цен, установленных договорами.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом всех предоставленных скидок и НДС.

Резерв по сомнительным долгам создается в соответствии с ПБУ 21/2008 по расчётам с контрагентами.

Сумма создаваемого резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. Созданный резерв по сомнительным долгам используется в качестве источника, за счет которого списываются с баланса безнадежные (невысребованные) долги, ранее признанные сомнительными.

На 31.12.2025 резерв по сомнительным долгам не создавался (2024 г.: 3 000 тыс. руб.).

2.8. Собственный капитал

Уставный капитал Общества отражается в сумме номинальной стоимости долей.

Добавочный капитал Общества сформирован за счет вклада в имущество Общества единственным участником Общества по соответствующему решению.

На основании Устава в Обществе формируется резервный капитал только по решению участников Общества.

Решений участников Общества по формированию резервного капитала в 2025г. не принималось.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

2.9. Заёмные средства

Краткосрочная задолженность по займам — со сроком погашения до 12 месяцев, долгосрочная — свыше 12 месяцев.

На 31.12.2025 краткосрочные займы составляют 5 000 тыс. руб. (без изменений в сравнении с 2024 и 2023 гг.).

Задолженность по причитающимся к оплате процентам по займам и кредитам полученным отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1510 «Заёмные средства краткосрочные».

2.10. Доходы

Доходы от обычных видов деятельности — выручка от оказания услуг технического заказчика, услуги бухгалтерского и кадрового сопровождения.

Выручка признаётся методом начисления по мере оказания услуг и перехода результата к заказчику, за минусом НДС.

Прочие доходы — доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.11. Расходы

Управленческие расходы признаются в полном объеме в периоде их возникновения и отражаются по строке 2220 Отчёта о финансовых результатах.

Прочие расходы — расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами.

Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

2.12. Налогообложение

В 2025 году Общество применяет упрощённую систему налогообложения (УСН).

Налог при УСН за 2025 год составил 1 413 тыс. руб. (2024 г.: налог на прибыль 9 529 тыс. руб.).

В 2025 году в связи с переходом на УСН отложенные налоговые активы (2024 г.: 3 302 тыс. руб.) и отложенные налоговые обязательства (2024 г.: 1 081 тыс. руб.) были списаны.

2.13. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства признаются в соответствии с разделом 5 ПБУ 8/2010.

На 31.12.2025 сформированы оценочные обязательства по оплате отпусков в размере 2 787 тыс. руб. (2024 г.: 1 832 тыс. руб.).

Количество дней не отгулянного отпуска на конец 2025г. года составляет 119 дней.

Величина обязательства определяется исходя из среднедневного заработка и количества неиспользованных дней отпуска каждого сотрудника, с учётом страховых взносов.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

Оценочное обязательство уменьшается в течение отчетного периода на суммы начисленных отпускных, выплаченной компенсации за неиспользованный отпуск работникам. В случае недостаточности суммы признанного оценочного обязательства, затраты Общества по погашению обязательства отражаются в бухгалтерском учете Общества в общем порядке.

2.14. Иные активы и обязательства

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерской отчетности в соответствии с условиями признания соответствующих активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида, на расходы по обычным видам деятельности или прочие расходы в зависимости от их назначения.

2.15. Судебные разбирательства.

У Общества отсутствуют судебные разбирательства, требующие корректировки бухгалтерской отчетности, либо отражение в бухгалтерской отчетности оценочных активов (обязательств), а также способные оказать существенное влияние на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

2.16. Поручительства выданные и полученные

ООО «Формула Сити» является поручителем по кредитным договорам, заключенными с АО «Банк ДОМ.РАФ»:

- заемщик: ООО «Специализированный застройщик «Обводный 118», кредитный договор № 90-279/КЛ-20 от 17.12.2020г. – строительство завершено.

- заемщик: ООО «Специализированный застройщик «Новгородский» № 90-162/КЛ-24 от 24.04.2024г. Объект: Сохранение объекта культурного наследия «Мытный двор» с приспособлением для современного использования под многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Евгеньевская, д. 2, лит. А», земельный участок с кадастровым номером: 78:31:0001471:1010

- заемщик: ООО «Специализированный застройщик «Новгородский», кредитный договор № 90-146/КЛ-23 от 31.07.2023г. Объект: Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Евгеньевская улица, дом 2, литера Б на Земельном Участке с кадастровым номером 78:31:0001471:17

2.17. Инвентаризация имущества и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств в соответствии с ФСБУ 28/2023, утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

В соответствии с приказом №ИН-13/2025 от 15.12.2025г. проведена инвентаризация обязательств и расчетов с покупателя, поставщиками, прочими дебиторами и кредиторами, обеспечений расходов и платежей Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года.

2.18. События после отчётной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

Если стоимостная оценка события после отчетной даты составляет 10 % и более по отношению к общему итогу соответствующих данных за отчетный год, то эта сумма признается существенной и отражается в бухгалтерской отчетности Общества.

Существенных событий после отчётной даты, способных оказать влияние на финансовое положение Общества или потребовать корректировки бухгалтерской отчётности, не выявлено в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы (ст. 1110 Баланса)

Таблица 1. Наличие и движение нематериальных активов, тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость на начало года	Поступило	Начислено амортизации	Первоначальная стоимость на конец года	Накоплен. амортизация на конец года	Балансовая стоимость на 31.12.2025
Программы ЭВМ	550	-	(55)	550	(96)	454
ИТОГО	550	-	(55)	550	(96)	454

Нематериальные активы представлены программами для ЭВМ. В 2025 году поступлений НМА не было. Начисленная амортизация за год составила 55 тыс. руб. Балансовая стоимость на 31.12.2025 — 454 тыс. руб. (31.12.2024: 509 тыс. руб.).

3.2. Основные средства (ст. 1150 Баланса)

Таблица 2. Состав и движение основных средств, тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость на начало года	Поступило	Начислено амортизации	Балансовая стоимость на 31.12.2025	Балансовая стоимость на 31.12.2024
Машины и оборудование (ППА)	4 451	—	(1 529)	1 529	3 058
Машины и оборудование (ОС)	479	—	(108)	—	108
Офисное оборудование (ОС)	1 952	92	(281)	259	448
Другие виды ОС — ППА	—	32 853	(4 847)	28 006	—
Другие виды ОС	—	104	(9)	95	—
ИТОГО	6 882	33 049	(6 774)	29 889	3 614

Существенный рост основных средств в 2025 году обусловлен заключением новых договоров аренды и признанием прав пользования активами (ППА) в соответствии с ФСБУ 25/2018. Новые ППА на сумму 32 853 тыс. руб. относятся к арендованным нежилым помещениям, используемым в операционной деятельности.

Начисленная амортизация по всем объектам ОС и ППА за 2025 год составила 6 775 тыс. руб. (2024 г.: 10 619 тыс. руб.).

За отчетный период переоценка основных средств Обществом не производилась.

3.3. Финансовые вложения (ст. 1170 Баланса)

Долгосрочные финансовые вложения в сумме 10 тыс. руб. представлены участием в уставном капитале других организаций. Изменений в составе долгосрочных финансовых вложений за 2025 год не было.

3.4. Запасы (ст. 1210 Баланса)

Запасы на 31.12.2025 составляют 66 тыс. руб. и представлены товарами (без изменений по сравнению с 2024 г.). Сырьё и материалы, приобретаемые для нужд деятельности, списываются на расходы в периоде приобретения — оборот по счёту составил 9 403 тыс. руб. в 2025 г. (2024 г.: 8 794 тыс. руб.).

3.5. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, на 31.12.2025г. приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
НДС по приобретенным НМА	-	-	-
НДС по приобретенным МПЗ	-	-	-
НДС по приобретенным работам, услугам	70	0	0
Итого НДС по приобретенным ценностям	70	0	0

3.6. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Таблица 3. Состав краткосрочной дебиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	20 631	17 441	4 825
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы)	1 935	1 651	985
Расчеты с персоналом по оплате труда			
Расчеты с персоналом по подотчетным суммам и по прочим операциям	154	178	163

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	-	7 281	-
Сальдо по ЕНС	2 459	1 884	1 718
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	29 880	30 581	1 498
Расчеты будущих периодов	462	1 138	114
Итого	55 521	60 154*	9 303

* На 31.12.2024 дебиторская задолженность включала резерв по сомнительным долгам 3 000 тыс. руб.; балансовая стоимость составляла 59 390 тыс. руб. В 2025 году резерв восстановлен в связи с погашением задолженности.

Основная доля долгосрочной дебиторской задолженности приходится на выданные беспроцентные займы дочерней организации в размере 29 745 тыс. руб. (в составе строки: расчеты с разными дебиторами и кредиторами).

Основная доля краткосрочной дебиторской задолженности приходится на оказание услуг технического заказчика 18 400 тыс. руб. (в составе строки: расчеты с покупателями и заказчиками).

По состоянию на конец отчетного периода 2025 года просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

Таблица 4. Состав денежных средств, тыс. руб.

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Касса			
2. Расчетные счета	188	1	1
3. Денежные эквиваленты (депозит банка)	898	9 503	5 355
Итого	1 086	9 504	5 356
Взаимувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	9 504	5 356	12 869
Остаток на конец года (стр. 4500)	1 086	9 504	5 356
Влияние изменений курса иностранной валюты к рублю (стр. 4490)			

Состав денежных эквивалентов, учтенных на конец отчетного года, приведен в нижеследующей таблице

Наименование и реквизиты денежного эквивалента	Сумма, тыс. руб.	Дата поступления	Срок погашения
Депозит банка краткосрочный	715	30.12.2025	12.01.2026
Депозит банка краткосрочный	183	30.12.2025	13.01.2026
Итого	898	×	×

Уменьшение остатка денежных средств на 8 418 тыс. руб. обусловлено отрицательным сальдо денежных потоков от текущих операций (-4 412 тыс. руб.) и от финансовых операций (-5 617 тыс. руб.), частично компенсированным положительным сальдо от инвестиционных операций (+1 611 тыс. руб.).

3.8. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

Прочие оборотные активы на 31.12.2025 составляют 20 584 тыс. руб. (2024 г.: 291 тыс. руб., 2023 г.: 957 тыс. руб.) и представлены расходами будущих периодов. Существенный рост связан с перераспределением ряда затрат в данную статью по итогам 2025 года.

3.9. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Таблица 5. Изменение капитала, тыс. руб.

Показатель	Уставный капитал	Задолженность акционеров	Нераспределенная прибыль	ИТОГО
На 31.12.2023	10	—	21 744	21 754
Чистая прибыль 2024	—	—	35 499	35 499
Иные изменения 2024	—	—	(397)	(397)
На 31.12.2024	10	—	56 846	56 856
Чистая прибыль 2025	—	—	64	64
Иные изменения 2025	—	—	(2 216)	(2 216)
На 31.12.2025	10	—	54 694	54 704

Уставный капитал — 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Капитал Общества включает в себя также суммы добавочного капитала.

Чистая прибыль 2025 года составила 64 тыс. руб. (2024 г.: 35 499 тыс. руб.). Уменьшение прибыли связано с ростом управленческих расходов на 40 438 тыс. руб. при стабильной выручке.

3.10. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Долгосрочные обязательства по аренде на 31.12.2025 — 23 749 тыс. руб. в виде арендных платежей ППА (2024 г.: 3 129 тыс. руб.). Рост обусловлен признанием новых договоров аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018.

3.11. Заёмные средства (ст. 1510 Баланса)

Краткосрочные займы на 31.12.2025 — 5 000 тыс. руб. (неизменны с 2023 г.). Заём является беспроцентным (проценты не отражены). Долгосрочные заёмные средства отсутствуют.

3.12. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

Таблица 6. Состав кредиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	4 617	874	563
Расчеты с покупателями и заказчиками	-103		
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1 374	265	244
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	6 322	5 823	4 531
Расчеты с персоналом по оплате труда		1 470	1 331
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 204	1 090	745
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		30	138
Прочая задолженность			
Обязательство по аренде	7 956	1 479	-
Итого	21 370	11 031	7 552

Краткосрочные обязательства по аренде (ППА) на 31.12.2025г. составили 7 956 тыс. руб. (на 31.12.2024г. — 1 479 тыс. руб.), отражены в составе строки 1520 Бухгалтерского баланса.

Рост задолженности перед поставщиками обусловлен увеличением объёма привлекаемых сторонних услуг.

3.13. Оценочные обязательства (ст. 1540 Баланса)

Оценочные обязательства по оплате отпусков:

Таблица 7. Движение оценочных обязательств, тыс. руб.

Период	На начало года	Признано	Использовано	Списано (излишек)	На конец года
2025 г.	1 832	7 947	(6 177)	(815)	2 787
2024 г.	2 167	4 922	(4 719)	(538)	1 832

4. Пояснения к существенным статьям Отчёта о финансовых результатах

4.1. Выручка (ст. 2110)

Таблица 8. Выручка по видам деятельности, тыс. руб.

Вид деятельности	2025 г.	2024 г.	Изменение, тыс. руб.
Услуги технического заказчика	150 296	148 009	+2 287
Прочие услуги	6 350	7 329	-979
Итого выручка	156 646	155 338	+1 308

Выручка стабильна: рост составил 1 308 тыс. руб. (+0,8%) за счёт увеличения объёма услуг технического заказчика.

4.2. Управленческие расходы (ст. 2220)

Таблица 9. Расходы по элементам затрат, тыс. руб.

Элемент затрат	2025 г.	2024 г.	Изменение
Затраты на оплату труда	82 945	55 910	+27 035
Отчисления на социальные нужды	13 268	8 862	+4 406
Амортизация	6 830	10 822	-3 992
Материальные затраты	5 292	5 366	-74
Прочие затраты	37 608	24 543	+13 065
Итого управленческих расходов	145 942	105 503	+40 980

Управленческие расходы выросли на 40 98 тыс. руб. (+40,2%), что является основной причиной снижения прибыли от продаж с 49 835 до 10 705 тыс. руб. Ключевой фактор роста — увеличение фонда оплаты труда на 27 035 тыс. руб. в связи с ростом численности персонала. Рост прочих затрат на 13 065 тыс. руб. связан в том числе с расходами по аренде в рамках ФСБУ 25/2018 (проценты по обязательствам по аренде).

4.3. Прочие доходы и расходы

Таблица 10. Прочие доходы и расходы, тыс. руб.

Наименование	2025 г.	2024 г.
Проценты к получению	941	819
Прочие доходы	887	2 297
Проценты к уплате	(3 081)	(772)
Прочие расходы	(7 975)	(7 151)
Итого прочие доходы / (расходы), нетто	(9 228)	(4 807)

Рост процентов к уплате с 772 до 3 081 тыс. руб. обусловлен признанием процентных расходов по обязательствам по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Рост прочих расходов с 7 151 до 7 975 тыс. руб. связан в том числе с иными операционными расходами.

Состав прочих доходов представлены ниже следующими статьями:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг	-	883
Оценочные обязательства по оплате труда	815	538
Изменение стоимости предметов аренды		784
Прочие внереализационны доходы	72	92
Итого прочие доходы	887	2 297

Прочие расходы представлены ниже следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За предыдущий год, тыс. руб.
Реализация иного имущества, прав требования, прочих работ и услуг		1963
Процентные расходы (аренда, лизинг)	3 081	771
Прочие услуги банков	281	259
Прочие расходы	4 613	4 158
Итого прочие расходы	7 975	7 151

4.4. Налог при УСН (ст. 2410)

В 2025 году Общество перешло на упрощённую систему налогообложения. Налог при УСН за 2025 год составил 1 413 тыс. руб. (2024 г.: налог на прибыль — 9 529 тыс. руб., в том числе текущий — 9 362 тыс. руб., отложенный — 167 тыс. руб.).

5. Пояснения к Отчёту о движении денежных средств

Таблица 11. Денежные потоки по видам деятельности, тыс. руб.

Вид денежных потоков	2025 г.	2024 г.
Поступления от текущих операций	155 632	171 561
Платежи по текущим операциям	(160 045)	(167 367)
Сальдо от текущих операций	(4 412)	4 194
Сальдо от инвестиционных операций	1 611	(46)
Сальдо от финансовых операций	(5 617)	—
Итого сальдо за период	(8 418)	4 148
Остаток на начало периода	9 504	5 356
Остаток на конец периода	1 086	9 504

Поступления от текущих операций в 2025 году составили 155 632 тыс. руб. Отрицательное сальдо от текущих операций (–4 412 тыс. руб.) обусловлено ростом выплат, связанных с оплатой труда работников: 96 538 тыс. руб. в 2025 г. против 50 793 тыс. руб. в 2024 г.

Положительное сальдо от инвестиционных операций (+1 611 тыс. руб.) связано с возвратом ранее предоставленных займов (4 000 тыс. руб.) и получением процентов (941 тыс. руб.) при нетто-выдаче новых займов (–3 330 тыс. руб.).

Отток по финансовым операциям (–5 617 тыс. руб.) составляют прочие финансовые платежи (погашение обязательств по аренде).

6. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

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

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции:

- приобретение и продажа товаров, работ, услуг;
- финансовые операции, включая предоставление и получение займов;
- передача в виде вклада в уставные (складочные) капиталы;

- предоставление и получение обеспечений исполнения обязательств;
- другие операции.

К связанным сторонам относятся: единственный участник Общества; Генеральный директор Грудин Юрий Юрьевич и организации, находящиеся под контролем или существенным влиянием участника Общества.

Связанное лицо	Основание связанности
Грудин Юрий Юрьевич	100 % доли в уставном капитале ООО «Формула Сити», занимает должность генерального директора организации
ООО «АЙСИПИ»	99,99 % доли в уставном капитале принадлежит ООО «Формула Сити» 0,01 % доли в уставном капитале принадлежит Грудину Ю.Ю.
ООО «Специализированный застройщик «Новгородский»	ООО «СЗ «Новгородский» входит в Группу компаний, которая контролируется Грудиным Ю.Ю.
ООО «Специализированный застройщик «Обводный 118»	ООО «СЗ «Обводный» входит в Группу компаний, которая контролируется Грудиным Ю.Ю.

Виды и стоимостные показатели операций со связанными сторонами за 2025 год (тыс. руб.):

Связанное лицо	Наименование операции	Оборот по дебету в 2025 г.	Оборот по кредиту в 2025 г.	Дебиторская задолж-ть на 31.12.2025	Кредитор. Задолж-ть на 31.12.2025
Грудин Юрий Юрьевич	Выплата зарплаты	20 401	19 949	-	-
ООО «АЙСИПИ»	Займ выданный	3 330	4 000	29 745	-
ООО СЗ «Новгородский»	Услуги техзаказчика	153 900	147 500	18 400	-
ООО СЗ «Обводный 118»	Услуги техзаказчика	27 800	27 800	-	-

Виды и стоимостные показатели операций со связанными сторонами за 2024 год (тыс. руб.):

Связанное лицо	Наименование операции	Оборот по дебету в 2024 г.	Оборот по кредиту в 2024 г.	Дебиторская задолженность на 31.12.2024	Кредиторская задолженность на 31.12.2024
Грудин Юрий Юрьевич	Выплата зарплаты	14 751	15 203	-	452
ООО «АЙСИПИ»	Займ выданный	30 415	-	30 415	-
ООО СЗ «Новгородский»	Услуги техзаказчика	94 000	85 000	12 000	-
ООО СЗ «Обводный 118»	Услуги техзаказчика	126 000	127 800	-	-

7. Вознаграждения основному управленческому персоналу

В соответствии с п.12 ПБУ 11/2008 Общество раскрывает информацию о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу. К управленческому персоналу относятся генеральный директор, советник генерального директора, директор по развитию, директор по стратегическому маркетингу, директор по персоналу, главный бухгалтер.

Вознаграждения основному управленческому персоналу выплачиваются в форме заработной платы. Вознаграждения по итогам года, долгосрочные стимулирующие выплаты, опционы на акции и иные аналогичные инструменты, а так же организация лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобных платежей в пользу основного управленческого персонала в 2025 году не применялись.

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 58 445 тыс. руб., в предшествующем году – 42 893 тыс. руб., в том числе.

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:		
Оплата труда	29 712	36 608
Премии в течении года	19 974	2 580

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
Прочие краткосрочные выплаты	8 759	3 705
Итого	58 445	42 893
Отчисления во внебюджетные фонды	8 808	5 645

Совокупный объем вознаграждений основному управленческому персоналу включается в состав расходов на оплату труда, отраженных в Отчете о финансовых результатах.

8. Обеспечения обязательств и платежей

По данным бухгалтерской отчетности на 31.12.2025 полученные обязательства отсутствуют.

Выданные обеспечения представлены в таблице ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1. Поручительство по кредитному договору (ООО "Специализированный застройщик "Обводный 118")	1 523 958	2 036 240	6 014 432
2. Поручительство по кредитному договору (ООО Специализированный застройщик "Новгородский")	3 579 220	2 649 870	2 378 700
Итого	5 103 178	4 686 110	8 393 132

Залог имущества в пользу третьих лиц не осуществлялся.

9. Условные факты хозяйственной деятельности

На дату подписания отчетности Обществу не известно о судебных разбирательствах, налоговых спорах или иных условных обязательствах, которые могут оказать существенное влияние на финансовое положение Общества.

Условные активы и обязательства в бухгалтерском учете не отражались.

10. Управление рисками

Рыночный риск

Основным рыночным риском для Общества является изменение уровня рыночных ставок вознаграждения на рынке труда, оказывающее влияние на затраты на оплату труда персонала. В 2025 году существенный рост расходов на оплату труда (+27 035 тыс. руб.) подтверждает актуальность данного риска.

Кредитный риск

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств по финансовому инструменту. Финансовые инструменты, которые способны создавать существенные кредитные риски для Общества, состоят, главным образом, из денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов и дебиторской задолженности.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента и определяет индивидуальные кредитные лимиты. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Для управления кредитным риском, связанным с размещением денежных средств в банках, Общество проводит процедуры оценки кредитоспособности банков и размещает свободные средства в крупнейших российских банках.

Для сокращения риска обесценения дебиторской задолженности Общество проводит превентивные процедуры: требование залогов, банковских гарантий, авансовых платежей; оценивает риски, связанные с задолженностью, на основании предыдущего опыта и деловых отношений с контрагентом; на регулярной основе осуществляет анализ неоплаченной дебиторской задолженности по срокам погашения и контроль в отношении просроченных остатков.

Руководство Общества считает, что у Общества не возникает существенного риска убытков.

Риск ликвидности

На 31.12.2025 денежные средства составляют 1 086 тыс. руб. при краткосрочных заёмных средствах 5 000 тыс. руб. и обязательствах по аренде 7 956 тыс. руб. Общество контролирует риск ликвидности путём планирования денежных потоков и поддержания достаточного уровня оборотных средств.

Текущая ликвидность (отношение оборотных активов к краткосрочным обязательствам) на 31.12.2025 составляет $77\,327 / 29\,237 = 2,65$, что свидетельствует о достаточном уровне покрытия краткосрочных обязательств.

11. Условия продолжения деятельности в будущем

Бухгалтерская отчётность Общества составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Несмотря на снижение прибыли от продаж в 2025 году, Общество располагает положительным собственным капиталом (54 694 тыс. руб.), поддерживает текущие отношения с заказчиками и планирует сохранение и развитие операционной деятельности.

Существенных сомнений в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в обозримом будущем не выявлено.

12. Противодействие коррупции и коммерческому подкупу.

Общество при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности соблюдает требования законов «О противодействии коррупции» от 25.12.2008 года РФ №272-ФЗ и «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 года №115-ФЗ.

Общество выполняет необходимые процедуры в отношении идентификации клиентов при заключении сделок и подписании контрактов доступными информационными способами (сайт ФНС РФ, сайт ЕФРСФДЮЛ сайт Росфинмониторинга).

Общество следует этическим стандартам и принципам открытого и честного ведения бизнеса, а также стремление к усовершенствованию корпоративной культуры, следованию лучшим практикам корпоративного управления и поддержанию деловой репутации на должном уровне.

В 2025 году Общество не проводило операций с денежными средствами или иным имуществом, подлежащим обязательному контролю в соответствии с требованиями Федерального закона от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ, сведения о которых необходимо было бы предоставлять в уполномоченный орган в соответствии с требованиями данного закона.

13. События после отчетной даты.

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор ООО «Формула Сити»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Юрий Юрьевич Грудин".

Грудин Юрий Юрьевич

«16» марта 2026 г.