

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О**  
**ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**

Организация:	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика	667136997
Форма собственности:	Частная
Отчетная дата (число, месяц, год)	31 декабря 2025 года
Единицы измерения:	тыс. руб.

# 1. Основные виды экономической деятельности

Основные виды деятельности Общества в 2025 г.:

ОКВЭД	Наименование вида деятельности
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий

## 2. Учетная политика

### 2.1. КОНЦЕПЦИЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

### 2.2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

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

### 2.3. ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### 2.3.1. Изменение учетной политики Организации, обусловленное изменением законодательства

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год.

Были внесены изменения в части:

- представления бухгалтерской отчетности (см. п. 2.3 настоящих Пояснений);
- изменения представления следующих статей в бухгалтерской отчетности: показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни зачитываются в отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто);
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с изменением способа учета организации были внесены изменения в соответствующие показатели на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 года.

## 2.4. КРИТЕРИИ СУЩЕСТВЕННОСТИ ДЛЯ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ

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

- пять процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса.

## 2.5. КРАТКОСРОЧНЫЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после отчетной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

## 2.6. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Организация приняла решение не устанавливать лимит стоимости активов для целей признания их в составе НМА.

Для целей бухгалтерского учета Общество выделяет следующие виды нематериальных активов:

- 1) Сайт, первоначальная стоимость 650 тыс. руб., срок полезного использования 96 мес., принято к учету 12.01.2023г.

Объекты нематериальных активов после признания в бухгалтерском учете учитываются по первоначальной стоимости. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

## 2.7. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, не включая затраты на текущее обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

- а) по первоначальной стоимости;

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Объекты стоимостью не более 100 000 (Сто тысяч) рублей за единицу признаются расходами периода, в котором они понесены.

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

- Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;

- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

- ожидаемая сумма поступлений не является существенной

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации объекта основных средств:

начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

## **2.8. УЧЕТ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде для всех договоров аренды, независимо от срока аренды и стоимости предмета аренды.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

## **2.9. ОБЕСЦЕНЕНИЕ АКТИВОВ**

Организация проводит проверку нематериальных активов, основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно на 31 декабря.

На каждую отчетную дату Организация оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит тестирование активов на обесценение, а именно проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

Порядок тестирования на обесценение Общество определяет в зависимости от состава и характера активов.

## **2.10. ЗАПАСЫ**

### ***2.10.1. Материалы***

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы».

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы», запасы признаются по фактической себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

### **2.10.2. Незавершенное производство и готовая продукция**

Незавершенное производство оценивается по фактической себестоимости без учета управленческих расходов. Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на себестоимость продаж отчетного периода.

В составе готовой продукции отражаются законченные производством продукты и изделия, прошедшие испытания и приемку, укомплектованные всеми частями согласно требованиям соответствующих стандартов.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактически произведенным затратам.

### **2.10.3. Резерв под обесценение запасов**

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019 «Запасы», на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация создает (корректирует) резерв под обесценение запасов на каждую отчетную дату.

Балансовой стоимостью запасов является их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Создание резерва под обесценение запасов отражается в составе расходов по обычным видам деятельности. Если последующее восстановление резерва оказывает

существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

Если чистая стоимость продажи запасов, по которым ранее был создан резерв под обесценение, увеличивается, то соответствующая часть резерва относится в уменьшение себестоимости реализации запасов текущего периода.

## **2.11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций.

## **2.12. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ЗАКАЗЧИКОВ**

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС. При продаже продукции на условиях коммерческого кредита, предоставляемого в виде отсрочки оплаты, дебиторская задолженность принимается к бухгалтерскому учету с включением в нее суммы процентов за предоставленную отсрочку, если эта сумма была определяемой на момент признания задолженности. В ином случае сумма процентов относится на выручку от продажи в момент получения оплаты.

Нереальная к взысканию задолженность, списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов.

## **2.13. УСТАВНЫЙ, ДОБАВОЧНЫЙ И РЕЗЕРВНЫЙ КАПИТАЛ**

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей (обыкновенных и привилегированных акций), приобретенных участниками (акционерами), и номинальной стоимости обыкновенных акций, выкупленных Обществом у акционеров.

Добавочный капитал Общества включает сумму прироста стоимости объектов основных средств и нематериальных активов, определенных при переоценке, эмиссионного дохода, полученного в результате продажи акций Общества по цене, превышающей их номинальную стоимость, сумму курсовых разниц, образовавшихся при осуществлении деятельности за рубежом.

Резервный капитал не создается.

## **2.14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов: относятся на прочие расходы одновременно в периоде, к которому относятся.

Установить, что для целей признания расходов по займам, подлежащим включению в стоимость инвестиционного актива, под длительным периодом времени следует понимать срок, составляющий не менее 12 месяцев с момента начала строительства (осуществления капитальных вложений).

Дополнительные расходы по займам включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Обязательства по полученным займам и кредитам подлежат отражению в бухгалтерской (финансовой) отчетности с подразделением на долгосрочные (срок погашения по которым по условиям договора превышает обычный операционный цикл и у экономического субъекта отсутствует безусловное право на отсрочку погашения обязательства не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты) и краткосрочные (срок погашения по которым по условиям договора не превышает 12 месяцев). Перевод долгосрочной задолженности по полученным займам и кредитам в краткосрочную производится, если до момента ее погашения по условиям договора остается менее 12 месяцев, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

## 2.15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГИ

Информация о постоянных и временных разницах формируется Обществом на основании Регистра учета временных разниц балансовым методом.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании отраженных в нем показателей условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль и отложенных налоговых активов и обязательств. Эта величина соответствует сумме текущего налога по декларации по налогу на прибыль.

## 2.16. ПРИЗНАНИЕ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).[п. 6 ПБУ 9/99]

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга)

- оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

#### **Порядок признания коммерческих и управленческих расходов**

Управленческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

## **2.17. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков сотрудников.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

## **2.18. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Организация признает событием после отчетной даты факт (*факты*) хозяйственной деятельности, который (*которые*) оказал (*оказали*) или может (*могут*) оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Организации и который (*которые*) имел (*имели*) место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год. Для определения существенных событий после отчетной даты используется критерий существенности, указанный в п.2.4 настоящих Пояснений.

## **3. Нематериальные активы**

Информация о наличии и движении нематериальных активов, о незавершенных капитальных вложениях и об ином использовании нематериальных активов представлена в Приложении 1 настоящих пояснений.

## 4. Основные средства

### 4.1. Наличие и движение основных средств

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Приложении 2 настоящих пояснений.

В 2025 году отсутствовали операции выбытия основных средств

Общество произвело на конец отчетного периода тестирование параметров амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, порядок амортизации) на предмет их соответствия текущим условиям. Оценки Общества не существенно отличаются от предыдущих оценок.

Объекты основных средств, переклассифицированные в течение года в долгосрочные активы к продаже, отсутствуют.

Общество произвело анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации.

В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены и в 2025 году не требуется признания дополнительного (или первоначального) обесценения основных средств.

### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Информация о наличии и движении прав пользования активами представлена в Приложении 2 настоящих пояснений.

Обществом заключены договоры аренды на следующие объекты:

1. Нежилое помещение г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева, д. 34, офис 4, площадью 197,6 кв.м. Согласно условиям договоров, объекты получены в аренду на срок до 31.12.2027 года с возможностью продления данного срока. Имущество используется для управленческих нужд организации.

2. Земельный участок взятый в аренду для осуществления строительства. Согласно условиям договора, объект получен в аренду на срок до 31.12.2028 года с возможностью продления данного срока.

3. Земельные участки, предоставленные в пользование Администрацией города Екатеринбурга в целях размещения под строительные нужды на основании соответствующих распоряжений.

По действующим договорам аренды переменные арендные платежи отсутствуют.

Затраты, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

Денежные потоки, до даты предоставления предмета аренды, отсутствуют.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам, отражены в Отчете о финансовых результатах, по строке Прочие расходы, код 2350 в сумме 239 тыс. руб. на 31.12.2025 года.

Фактическая стоимость и величина обязательства по аренде не пересматривались.

### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах представлена в Приложении 2 настоящих пояснений.

## 5. Запасы

Структура и движение запасов за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении 3 настоящих пояснений.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов по состоянию на 31.12.2025 г. – отсутствуют.

Общество проверяло запасы на обесценение. Признаки обесценения не выявлены

## 6. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении 4 настоящих пояснений.

Просроченной дебиторской задолженности организация не имеет.

## 7. Денежные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. существенных сумм денежных средств и их эквивалентов, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

По состоянию на 31.12.2025 г. открытых аккредитивов в пользу Общества нет.

Организация раскрывает состав денежных средств и денежных эквивалентов и представляет увязку сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с соответствующими статьями бухгалтерского баланса.

Денежные потоки по уплате арендных платежей отражены в Отчете о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке Прочие платежи, код 4329, в размере 4 657 тыс.руб. за 2024 год, в размере 5 397 тыс.руб. за 2025 год.

## 8. Обязательства

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

Структура и движение кредиторской задолженности за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении 5 настоящих пояснений.

Просроченной кредиторской задолженности организация не имеет.

### **8.2. Оценочные обязательства**

Структура и движение оценочных обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении 5 настоящих пояснений.

По состоянию на 31.12.2025 г. Обществом сформировано оценочное обязательство в части предстоящих расходов по заработанным, но неиспользованным отпускам работников с учетом отчислений на страховые взносы на обязательное социальное страхование.

### 8.3. Займы и кредиты

Вид обязательства	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1. Долгосрочные:					
1.1. Кредиты банков:	Руб.	25.07.2027	1 982 050	2 346 528	249 371
1.2. Кредиты банков:	Руб.	30.09.2028	1 359 279		
1.3. Займы организаций	Руб.	30.06.2029	179 891	163 734	109 399
1.4. Займы физических лиц	Руб.	30.06.2029	269 357	260 931	246 486
Итого долгосрочные:	Руб.	-	3 790 577	2 771 193	605 256
2. Краткосрочные:					
2.1. Кредиты банков:	Руб.	31.12.2026	1 105 488	0	0
Итого краткосрочные:	Руб.	-	1 105 488	0	0

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам, учтена в составе кредиторской задолженности.

Сумма начисленных процентов и прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы и в стоимость инвестиционных активов на 31 декабря: в 2024 году составила 174 039 тыс. руб. соответственно, а в 2025 году – 393 799 тыс. руб.

## 9. Обеспечения обязательств

### 9.1. Прочая существенная информация о полученных и выданных обеспечениях обязательств

Структура и движение обеспечения обязательств за отчетный и предшествующий периоды представлены в Приложении 6 настоящих пояснений.

По строке Обеспечения обязательств полученные отражены суммы денежных средства дольщиков на счетах эскроу по договорам участия в долевом строительстве, в том числе: по состоянию на 31 декабря 2023 года – 124 227 тыс.рублей; на 31 декабря 2024 года – 2 048 386 тыс.рублей, на 31 декабря 2025 года – 3 339 314 тыс.рублей.

По строке Обеспечения обязательств выданные отражены суммы залоговой стоимости имущественных прав на строящиеся жилые, нежилые помещения, земельные участки, права аренды на земельный участок, переданные в залог ПАО Сбербанк в соответствии с договорами залога, ипотеки, в том числе: по состоянию на 31 декабря 2023 года – 2 369 894 тыс.рублей; на 31 декабря 2024 года – 10 124 790 тыс.рублей, на 31 декабря 2025 года – 11 541 527 тыс.рублей.

## 10. Иная информация

### 10.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 7 человек (31 декабря 2024 г. - 8 человек; 31 декабря 2023 г. – 3 человека.).

Полное наименование ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕВЕЛОПМЕНТ" (далее Организация). Сокращенное наименование ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ФОРМУЛА СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕВЕЛОПМЕНТ". ОГРН 1116671018144, дата регистрации: 20.09.2011 год.

Общее собрание участников является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Организации.

В 2025 году единоличным исполнительным органом управления Организации являлся управляющий – индивидуальный предприниматель Архипов Евгений Константинович.

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Организации осуществляется органами управления Организации, в соответствии с компетенцией, предусмотренной федеральным законодательством и уставом Организации.

### 10.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АКЦИЯХ/ ДОЛЯХ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу	Доли, выкупленные дочерними и зависимыми предприятиями
На 31 декабря 2023 г.	6 800	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала			
Изменение доли, принадлежащей Обществу			
На 31 декабря 2024 г.	6 800	-	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала			
Изменение доли, принадлежащей Обществу			
На 31 декабря 2025 г.	6 800	-	-

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составил: 100%.

### 10.3. СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	6 800,00	6 800,00	6 800,00
Чистые активы, тыс. руб.	71 084,00	118 233,00	106 858,00

Чистые активы Организации на 31.12.2025 в 10,45 раз превышают уставный капитал.

#### 10.4. СУММА ДИВИДЕНДОВ, НАЧИСЛЕННЫХ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ

В 2025 году и в 2024 году распределение прибыли за предыдущие годы не производилось.

#### 10.5. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Основным участником Организации является Архипов Евгений Константинович с долей владения 80,00%.

В течение отчетного периода указанная доля не изменялась.

Бенефициарным владельцем Организации - физическим лицом, которое (в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц)) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом - является Архипов Евгений Константинович, 1970 года рождения.

С целью раскрытия информации по операциям Организации со связанными сторонами определены следующие категории связанных сторон:

- основное Общество - лицо, контролирующее Организацию и распоряжающееся прямо или косвенно (через третьи юридические лица) более 50% прав голоса Организации
- преобладающие (участвующие) хозяйственные Общества - лица, прямо или косвенно распоряжающиеся более 20%, но не более 50% акций Организации
- дочерние организации – подконтрольные Организации, в которых Организация прямо или косвенно владеет более 50% прав голоса, а также организации, в которых по предложению Организации избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления
- зависимые организации – организации в которых Организация прямо или косвенно владеет более 20% прав голоса, но не более 50% прав голоса
- прочие связанные лица – не указанные выше организации, в которых контролирующее Организацию лицо или преобладающие (участвующие) организации, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей).

Расчеты по операциям Организации со связанными сторонами производятся денежными средствами.

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской и кредиторской задолженности связанных сторон не было.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Приложении 7.

К основному управленческому персоналу Организации относится единоличный исполнительный орган управления Организации - управляющий – индивидуальный предприниматель Архипов Евгений Константинович. В течение 2025 и 2024 годов Общество начислило следующее вознаграждение управляющему:

	2025 г.	2024 г.
<b>Краткосрочные вознаграждения</b>	45 616	20 812
<b>Долгосрочные вознаграждения</b>	-	-

## 10.6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

31 марта 2026 года

Управляющий

ИП Архипов Е.К.



**Приложение 1. Нематериальные активы**  
**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода										
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	650 650	(156) (74)	-	-	(81) (81)	-	-	-	-	-	650 650	-	-	650 650	(237) (156)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г. За 2024 г.	650 650	(156) (74)	-	-	(81) (81)	-	-	-	-	-	650 650	-	-	650 650	(237) (156)
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	650 650	(156) (74)	-	-	(81) (81)	-	-	-	-	-	650 650	-	-	650 650	(237) (156)

**1.2. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	413	-	494	-	576	-
в том числе: Программы ЭВМ	413	-	494	-	576	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	-	-	-	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-







**Приложение 4. Дебиторская задолженность**  
**4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода	
		На начало года		(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной ( списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода		резерв по сомнительным долгам	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	84 959 92 047	-	173 860 81 260	-	(74 932) (51 116)	-	-	-	183 887 84 959	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	84 259 54 814	-	136 627 80 560	-	(74 932) (51 116)	-	-	-	145 954 84 259	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г. За 2025 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	700 37 233	-	37 233 700	-	(37 233) -	-	-	-	37 933 700	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	За 2024 г. За 2025 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	281 241 93 270	-	883 876 276 898	1 638	(257 558) (90 233)	-	-	-	907 560 281 241	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	242 487 87 356	-	118 358 239 479	-	(218 804) (84 348)	-	-	-	142 042 242 487	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	185 -	-	70 310 185	-	(185) -	-	-	-	70 310 185	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	37 741 1 167	-	693 930 37 741	1 638	(37 741) (1 167)	-	-	-	693 930 37 741	-	-	-
Авансы по аренде (лизингу)	За 2025 г. За 2024 г.	107 39	-	686 107	-	(107) (39)	-	-	-	686 107	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	96 -	-	220 692	-	(96) (596)	-	-	-	220 96	-	-	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г. За 2024 г.	625 4 708	-	373 -	-	(625) (4 082)	-	-	-	373 625	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	- -	-	- -	-	- -	-	-	-	- -	-	-	-

5. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период						На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		списано		переклассифицировано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям Договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы			
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 860 900 620 745	3 781 151 2 163 224	337 587 95 285	(3 029 261) (18 356)	-	-	3 950 377 2 860 900	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- 5 403	- -	- -	- (5 403)	-	-	-	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	86 064 910	157 706 86 064	- -	(87 473) (910)	-	-	156 296 86 064	
Расчеты по аренде	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 642 9 176	4 767 6 496	- -	(4 907) (12 032)	-	-	3 503 3 642	
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 346 528 249 371	3 612 612 2 027 655	319 071 69 502	(2 936 881) -	-	-	3 341 329 2 346 528	
Долгосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	424 666 355 885	6 066 43 009	18 516 25 783	(11) (153 732)	-	-	449 248 424 666	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	77 675 55 358	1 873 340 51 673	- -	(153 732) (29 355)	-	-	1 797 281 77 675	
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	68 470 26 005	121 158 42 466	- -	(37 561) -	-	-	152 067 68 470	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	6 035 9 292	510 271 6 035	- -	(3 659) (9 292)	-	-	512 647 6 035	
Расчеты по аренде	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 717 19 516	3 860 3 093	- -	(3 756) (19 893)	-	-	2 821 2 717	
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	1 061 714 -	- -	(98 345) -	-	-	963 369 -	
Краткосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	- -	- -	- -	-	-	- -	
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	152 469 -	- -	(220 660) (10 350)	-	-	- 142 119	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	168 205	23 830 -	- -	(62) (37)	-	-	23 936 168	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	133 285	- -	- -	(133) -	-	-	- 302	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	206 2 938 575	79 5 654 491	- -	- (3 182 993)	-	-	285 5 747 658	
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	676 103 2 860 900	2 214 897 3 781 151	95 285 337 587	(47 711) (18 356)	-	-	2 938 575 2 860 900	

### 5.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

### 5.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	218 236	1 560 926	733 683	7 260	1 039 218
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	218 236	1 560 812	733 569	7 260	1 039 218
Резерв по предстоящим отпускам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	114 114	- 114	- -	- -

**Приложение 6. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 339 314	2 048 386	124 227
Выданные - всего	11 541 527	10 124 790	2 369 894

**Приложение 7. Раскрытие информации о связанных сторонах.**

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2025 г.			Данные за 2024 г..		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2025 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г
<b>1. Юридические и (или) физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество</b>							
Архипов Евгений Константинович (участник с долей более 50%), индивидуальный предприниматель	Долгосрочный заем	4 870	Согласно договору 30.06.2029	76 035	16 803	Согласно договору 30.06.2029	71 165
	Проценты по долгосрочному займу	3 364	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	10 998	4 937	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	7 634
	Долгосрочный заем	0	Согласно договору 30.06.2029	141 864	0	Согласно договору 30.06.2029	141 864
	Проценты по долгосрочному займу	6 412	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	64 580	10 999	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	58 168
	Долгосрочный заем	0	Согласно договору 25.06.2029	18 077	18 077	Согласно договору 25.06.2029	18 077
	Проценты по долгосрочному займу	3 466	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 25.06.2029	5 436	1 970	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 25.06.2029	1 970
	Предоставлено в аренду нежилое помещение	2 087	Согласно договору 31.12.2027	4 173	2 087	Согласно договору 31.12.2025	2 087
	Перевод долга	0	Согласно договору 31.08.2029	1 760	0	Согласно договору 31.08.2029	1 760
	Договор управления	45 616	Согласно договору 31.12.2025	28 027	20 812	Согласно договору 31.12.2024	10 470

	Договор долевого участия	0	Согласно договору 31.12.2028	29 786	0	Согласно договору 31.12.2025	29 786
	Договор долевого участия	40 521	Согласно договору 31.12.2026	40 521	0	-	0
Коротков Вячеслав Вячеславович, индивидуальный предприниматель	Долгосрочный заем	4	Согласно договору 30.06.2029	44 458	0	Согласно договору 30.06.2029	44 454
	Проценты по долгосрочному займу	2 009	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	18 455	3 447	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	16 446
	Долгосрочный заем	1 192	Согласно договору 30.06.2029	39 144	3 610	Согласно договору 30.06.2029	37 953
	Проценты по долгосрочному займу	1 751	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	7 449	2 830	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 30.06.2029	5 698
	Долгосрочный заем	0	Согласно договору 25.06.2029	4 519	4 519	Согласно договору 25.06.2029	-
	Проценты по долгосрочному займу	867	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 25.06.2029	1 359	493	Начисление ежемесячно, расчет согласно договору 25.06.2029	-
	Предоставлено в аренду нежилое помещение	522	Согласно договору 31.12.2027	1 043	522	Согласно договору 31.12.2025	522
	Перевод долга	0	Согласно договору 31.08.2029	440	0	Согласно договору 31.08.2029	440
	Договор долевого участия	0	Согласно договору 31.12.2028	7 447	0	Согласно договору 31.12.2025	7 447
	Договор долевого участия	10 130	Согласно договору 31.12.2026	10 130	0	-	0

2. Связанные стороны							
ООО «Генеральный подрядчик «Формула Строительс тва»	Выполнение СМР	902 868	Согласно договору до 01.11.2025г.	106 208	985 565	Согласно договору до 01.11.2025г.	31 707
	Выполнение СМР	1 445 153	Согласно договору до 30.09.2027г.	114 184	193 371	Согласно договору до 30.09.2027г.	0
	Выполнение СМР	1 291 019	Согласно договору до 30.09.2026г.	85 312	366 350	Согласно договору до 30.09.2026г.	0
	Выполнение СМР	311 061	Согласно договору до 30.09.2026г.	15 898	19 300	Согласно договору до 30.09.2026г.	0
ООО «Специализи рованный застройщик «Формула Строительс тва»	Перевод долга	0	Согласно договору до 31.12.2026г.	525	0	Согласно договору до 31.12.2025г.	525
ООО «Специализи рованный застройщик «Формула»	Перевод долга	0	Согласно договору до 31.12.2025г.	390	0	Согласно договору до 31.12.2024г.	390
	Возмещение затрат	0	Согласно договору до 31.12.2027г.	700	0	Согласно договору до 31.12.2027г.	700
ООО «Специализи рованный подрядчик «Бульдозер»	Выполнение СМР	5 082	Согласно договору до 05.09.2025г.;	0	10 034	Согласно договору до 28.12.2024г.;	0
	Выполнение СМР	17 470	Согласно договору до 12.01.2026г.	1 369	3 030	Согласно договору до 30.05.2025г.	0
	Выполнение СМР	7 505	Согласно договору до 31.12.2025г.	225	0	-	0
	Выполнение СМР	18 461	Согласно договору до 12.01.2026	1 027	0	-	0

<i>Выполнение СМР</i>	3 649	<i>Согласно договору до 12.01.2026г.</i>	99	0	-	0
<i>Выполнение СМР</i>	3 399	<i>Согласно договору до 12.01.2026г.</i>	73	0	-	0
<i>Выполнение СМР</i>	618	<i>Согласно договору до 30.09.2025г</i>	0	0	-	0