

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью

«Торговое Предприятие «Кировский»»

(Протокол заседания

общего собрания

участников

№1 от 29 апреля 2026г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Торговое Предприятие «Кировский»
за 2025 год.

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете, подтверждена Ревизионной комиссией (Ревизором) ООО «Торговое Предприятие «Кировский»

Исполняющий обязанности директора _____ (Клековкина Елена Анатольевна)



Главный бухгалтер _____ (Бульгина Елена Николаевна)
(подпись)

г. Екатеринбург

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Торговое Предприятие «Кировский»

Сокращенное фирменное наименование: ООО ТП «Кировский».

ИНН: 6664014812

ОГРН: 1026604966970

Место нахождения (юридический адрес): 620092 г. Екатеринбург, Сиреневый бульвар, стр.2

Свидетельство о государственной регистрации предприятия №00714-1 серия I-ЕИ, дата и номер решения о регистрации №278 от 25.12.1992г.

В Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому району г. Екатеринбурга внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования 25 декабря 1992 года за № 1026604966970. Свидетельство 66 № 002145378.

Органом управления Обществом являются:

- общее собрание участников;
- директор Общества.

2. Положение Общества в отрасли

Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства.

На сегодняшний день основным видом деятельности Общества является покупка, строительство и сдача в наем коммерческой недвижимости. Под управлением Компании находится 77 объектов общей площадью более 118 тыс. м². в 18-ти в городах Свердловской области (в Екатеринбурге, Верхней Пышме, Каменск – Уральском, Первоуральске, Ревде и др.) и 1 объект в г. Сургут Тюменской области. Среди арендаторов так же крупные федеральные торговые сети: Билайн, Корпорация Центр, Магнит, МТС, Детский мир, Лэтуаль, ДНС и многие другие. Заключены договора аренды с более чем 280 арендаторами.

Основным конкурентным преимуществом компании является:

- Все объекты покупаются и строятся под конкретного арендатора с заключением долгосрочных договоров.
 - Местоположение, объекты расположены в местах с большим трафиком.
- Основными конкурентами являются независимые собственники недвижимости и местные торговые сети, которые после закрытия сдают собственные площади в аренду федеральным торговым сетям.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

Общество является многолетним оператором рынка коммерческой недвижимости Екатеринбурга и одной из первых фирм города, специализирующихся на операциях с коммерческой недвижимостью. Работая на рынке недвижимости более 30 лет, Компания имеет заслуженный авторитет и уважение среди участников рынка.

В 2025 году приоритетным направлением деятельности общества являлась сдача коммерческой недвижимости в аренду.

Динамика выручки Общества за период 2023 -2025 гг.:

Наименование показателя	2025г.	2024 г.	2023 г.
Выручка по РСБУ, тыс. руб.	855 299	741 848	594 689

В 2025 году, выручка общества увеличилась по сравнению с 2024г. на 15,3%

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

За отчетный год 2025 г. Обществом было потреблено:

- электроэнергия –21 452 723 квт . на сумму 212 667 тыс. руб.
- тепловая энергия –16 246 Гкал на сумму 27 453 тыс. руб.
- газ природный – 1 052 тыс.м3 на сумму 4 621 тыс. руб.

5. Перспективы развития Общества

Основным направлением развития общества остается сдача в аренду торговых и складских площадей, в связи с этим важной задачей Общества является укрепление своих рыночных позиций в сегменте данных услуг, то есть повышение конкурентоспособности, путем совершенствования материально-технической базы, в частности больших затрат требует ремонт коммуникаций, подготовка к отопительному сезону, а так же установки приборов учета, для возможности снижения затрат и получения дополнительных доходов от мероприятий по повышению энергетической эффективности.

Данные мероприятия позволят Обществу успешно закрепиться на рынке, оказываемых услуг и обеспечить конкурентоспособность.

Происходящие в России и в мире, события, такие как: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее секционное давление, непрогнозируемое изменение курсов иностранных валют, не оказали существенного влияния на деятельность нашего Общества. В настоящий момент указанные события не повлекли за собой каких-либо существенных последствий, способных повлиять на будущие финансовые результаты и финансовое положение Общества, так как, деятельность прямо или косвенно не связана с обеспечением материально-техническими ресурсами вооруженных сил.

В настоящее время Общество имеет безусловную возможность осуществления своей уставной деятельности с учетом следующих обстоятельств:

По состоянию на 31.12.2025 г. достаточный объем оборотных активов позволяет Обществу погашать краткосрочные обязательства в полном объеме в соответствии с обозначенными сроками. Коэффициент текущей ликвидности, рассчитанный по показателям бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. составляет 5 процентов при нормативе 2%, что свидетельствует о достаточности ресурсов для выполнения долгов в течение ближайшего года.

По состоянию на 31.12.2025 г. объекты коммерческой недвижимости сданы в аренду в объеме 92 %. Договорами аренды предусмотрено ежегодное повышение

арендной платы на индекс потребительских цен, выручка от основной деятельности имеет динамику к повышению за последние 3 года.

Руководство Общества уверено, что общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, учитывая стабильные отношения с покупателями и основываясь на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

6. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

Политика Общества в области управления рисками осуществляется на основе детального анализа текущей экономической ситуации в Российской Федерации и отрасли деятельности Общества, анализа финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также факторов, оказывающих на нее влияние.

Основными рисками, оказывающими влияние на деятельность общества, являются:

-инфляционные риски (высокая инфляция влечет за собой необходимость повышения арендных ставок);

-клиентские риски (периодическая ротация арендаторов приводит к потере выручки и дополнительным затратам);

-конкурентные риски (увеличение аналогичных объектов в центре города в дальнейшем может привести к снижению спроса, что отразится на доходной части бюджета Общества);

-риски физической безопасности зданий;

-риски, связанные с санкционными действиями против России.

7. Информация о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

В 2019 году Общество разместило путем открытой подписки биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-01R, идентификационный номер выпуска 4B02-01-00407-R-001P от 21.10.2019 (Протокол общего собрания участников об одобрении крупной сделки №4 от 03.09.2019г.)

Стороны сделки : Продавец - Общество с ограниченной ответственностью «Торговое Предприятие «Кировский», Покупатели – владельцы (приобретатели) биржевых облигаций.

Предмет сделки: размещение биржевых облигаций документарных процентных неконвертируемых на предъявителя с обязательным централизованным хранением в рамках Программы.

Цена сделки: до 1 200 000 000 (Одного миллиарда двухсот миллионов) рублей и совокупный доход, определяемый в порядке, предусмотренном Программой.

Дата совершения сделки (заключения договора): 13.12.2019

Целевое использование привлеченных средств – пополнение оборотных средств.

В отчетный период Обществом не совершалось крупных сделок, требующих одобрения в соответствии со статьей 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

8. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества (включается при наличии в Обществе Совета директоров)

Совет директоров или иной коллегиальный исполнительный орган у Общества не предусмотрен Уставом Общества.

9. Сведения об исполнительных органах Общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет директор общества.

Директором Компании с 27.01.2020г. назначена Кудрина Ольга Ильдусовна.

С 08.06.2022г. руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества – исполняющим обязанности директора Клековкиной Еленой Анатольевной (назначена 08.06.2022г., основание : Решение единственного участника ООО «Торговое Предприятие «Кировский» б/н от 08.06.2022г).

Ф.И.О.	Должность	Дата начала работы в компании	Указание занимаемых должностей, наименование организаций за последние 5 лет
Кудрина Ольга Ильдусовна	директор	28.01.2020г.	ООО "ЛЕВ" , бухгалтер с 08.06.2015г. По 27.01.2020г.
Клековкина Елена Анатольевна	исполняющий обязанности директора	12.02.2013г.	ООО "Торговое Предприятие "Кировский" , Исполняющий обязанности директора с 08.06.2022г. по настоящее время Главный бухгалтер с 12.02.2013г. по 07.06.2022г.

Долей участия Клековкина Е.А. и Кудрина О.И. не имеют.

10. Основные финансово-экономические показатели Общества

В следующей таблице проведены основные финансовые результаты деятельности ООО «Торговое Предприятие «Кировский» за отчетный год и аналогичный период прошлого года.

Наименование показателя	Значение показателя, тыс.руб.		Изменение показателя	
	2025	2024	тыс. руб.	в %
Выручка	855 299	741 848	113 451	15,29
Себестоимость продаж	480 260	450 992	29 268	6,49
Прибыль от продаж	375 039	290 856	84 183	28,94
Управленческие расходы	3 148	2 518	630	25,02
Проценты к получению	825	1093	-268	-24,52

Проценты к уплате	298 957	261 205	37 752	14,45
Прочие доходы	40	2028	-1 988	-98,03
Прочие расходы	359	182	177	97,25
Прибыль до налогообложения	73 440	30 072	43 368	144,21
Текущий налог на прибыль	18 597	6 279	12318	196,18
Изменение отложенных налоговых обязательств	237	265	-28	-10,57
Прочее (пени, штрафы)	19	1395	-1 376	100,00
Чистая прибыль	55 061	22 663	32 398	142,96

Из «Отчета о прибылях и убытках» видно, что в 2025 г. к 2024 году выручка увеличилась на (+ 15,29%) при одновременном увеличении себестоимости продаж (+ 6,49%), Чистая прибыль компании выросла на 32 398 тыс. руб (или на + 142,96% в 2025г. к 2024г).

Наименование показателя	Значение показателя, тыс.руб.		Изменение показателя	
	2025	2024	тыс. руб.	в %
Материальные затраты	363 360	328 829	34 531	10,50
Расходы на оплату труда	22 002	23 986	-1 984	-8,27
Отчисления на социальные нужды	4 765	4 702	63	1,34
Амортизация	68 643	68 660	-17	-0,02
Прочие затраты (налоги на имущество, землю)	24 638	27 333	-2 695	-9,86
Итого:	483 408	453 510	66 932	6,59

11. Информация о состоянии чистых активов общества

Информация о состоянии чистых активов и уставном капитале Общества за три последних года:

Финансовый год	Стоимость чистых активов по состоянию на конец года, тыс. руб.	Размер уставного капитала по состоянию на конец года, тыс. руб.
2023г.	396 383	188 597
2024г.	161 862	159 483
2025г.	216 923	159 483

12 февраля 2024г. внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ за номером 2246600147176 : уменьшен уставный капитал Общества на величину номинальной стоимости доли 29 114 тыс. руб., утверждена новая редакция Устава, а также определен размер долей в уставном капитале Общества 98,8% и 1,2% соответственно между участниками.

12. Распределение прибыли Общества

В 2024 году распределили прибыль, сложившуюся по состоянию на 31.03.2023г. в размере 257 184 тыс.руб., были выплачены Дивиденды участникам согласно доли 03.05.2024г.

В 2025г. прибыль не распределялась.

13. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Общество соблюдает следующие принципы корпоративного поведения:

- обеспечивает участникам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе;
- извещение участников о проведении общего собрания участников не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня;
- обеспечивает возможность участников знакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания участников;
- обеспечивает осуществление исполнительным органом стратегического управления деятельностью Общества и его подотчетность участникам;
- обеспечивает исполнительному органу Общества возможность разумно, добросовестно, исключительно в интересах Общества, осуществлять эффективное руководство текущей деятельностью;
- обеспечивает своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, структуре собственности и управления, в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений участниками Общества;
- наличие у участника возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания участников или потребовать созыва общего собрания участников;
- обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, с целью защиты прав и законных интересов участников;
- обеспечено обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании участников вопросов об избрании генерального директора, ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора общества;

- отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с обществом;
- отсутствие в составе исполнительных органов общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания;
- наличие в уставе или внутренних документах общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения;
- обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки.