

Утвержден:
Очередным общим собранием
участников Общества с ограниченной
ответственностью «Элит Строй»
(Протокол № б/н от «18» апреля 2025 г.)

**Годовой отчет
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй» за 2024 год**

Тюмень, 2025

Раздел 1. Общая информация об обществе с ограниченной ответственностью «Элит Строй»

1.1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее – Общество).

1.2. Сокращенное фирменное наименование: ООО «Элит Строй».

1.3. Юридический адрес: 625005, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Газовиков, д.73, помещ.10.

1.4. Создано в соответствии с Протоколом общего собрания участников б/н от 24.05.2005 года.

Данные о государственной регистрации: зарегистрировано 30 мая 2005 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Тюмени № 3, ОГРН 1057200676818.

1.5. Сведения об уставном капитале: 10 000 (десять тысяч) рублей.

1.6. Решением общего собрания участников Общества от 22.04.2022 в Обществе образован Совет директоров.

1.7. Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.8. Номер телефона и адрес электронной почты: +7 (3452)565530, elit.stroy@strana.com.

1.9. Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается корпоративная информация Общества: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>

1.10. Общество не имеет представительств и филиалов.

1.11. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

1.12. Сведения об организации, осуществившей аудит годовой (финансовой) отчетности Общества за 2024 год: Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы» (АО «АСС», ОГРН 1027809225762, ИНН 7802087954), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

1.13. Среднесписочная численность работающих по состоянию на 31.12.2024 г. — 4 человека.

1.14. Отчетный период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Общество применяет общую систему налогообложения.

1.15. В отчетном году Обществом были произведены следующие действия:

- зарегистрирован Устав Общества в новой редакции 14.08.2024 за ГРН 2247200288388,
- смена участников Общества, указана в п.2.4. настоящего отчета.

Раздел 2. Информация об органах управления Обществом

2.1. Органы управления Общества:

- Общее собрание участников- высший орган управления;
- Совет директоров;
- Директор.

2.2. Единоличный исполнительный орган Общества: Гайдуков Александр Олегович.

Дата избрания: 25.09.2017 года.

Срок полномочий истекает 25.09.2027 г.

Избирается Общим собранием участников сроком на 5 лет.

2.3. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Общее собрание участников принимает решения по вопросам, отнесенным к его компетенции Федеральным законом № 14-ФЗ от 08.02.1998 "Об обществах с ограниченной ответственностью", а также Уставом Общества. Решения Общего собрания участников публикуются Обществом на странице информационного агентства Интерфакс по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>.

2.4. Участники Общества:

- Гайдуков Александр Олегович (50% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 5 000,00 руб.);
- Бутаков Игорь Юрьевич (50% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 5 000,00 руб.).

С 27.03.2024 г.:

- Гайдуков Александр Олегович (100% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 10000,00 руб.).

С 13.08.2024 г.:

- Гайдуков Александр Олегович (99,99% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 9999,00 руб.);

- Акционерное общество ГРУППА КОМПАНИЙ «СТРАНА» (прежнее наименование Акционерное общество «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (0,01% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 1,00 руб.).

2.5. Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных законодательством Российской Федерации и Уставом к компетенции Общего собрания участников и единоличного исполнительного органа Общества.

Основной задачей Совета директоров является выработка стратегической и общей экономической политики Общества с целью увеличения доходов, прибыльности, удовлетворения общественных потребностей в продукции, работах и услугах Общества.

Членами Совета директоров Общества в отчетном году являлись:

Божедомов Артём Сергеевич, Чурочкин Сергей Георгиевич, Еремин Андрей Игоревич.

Раздел 3. Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

За 2024 год получена выручка от сдачи имущества в аренду в размере 60 384 тыс. руб. (без НДС), что на 29 899 тыс. руб. больше по сравнению с прошлым годом.

В таблице 1 представлена информация о сумме выручки, полученной Обществом в 2024 и 2023 годах:

Таблица 1

№ п/п	Наименование вида деятельности	2024г.		2023г.	
		Сумма, тыс. руб.	Доля,%	Сумма, тыс. руб.	Доля,%
1	Сдача имущества в аренду (без НДС)	60 384	100	30 485	100
	ИТОГО	60 384	100	30 485	100

По итогам работы за 2024 год Обществом получена прибыль в размере 3 960 535 тыс. руб., что на 3 638 939 тыс. руб. больше по сравнению с прошлым периодом.

Таблица 2

Показатели финансовой устойчивости и деловой активности Общества					
№ п/п	Наименование показателя	норм. Значение	2024г.	2023г.	отклонение
1	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.		3 960 535	321 596	3 638 939
2	Чистые активы, тыс. руб.		4 880 122	1 059 587	3 820 535
3	Запасы, тыс. руб.		0	0	0
4	Дебиторская задолженность, тыс. руб.		4 642 160	3 613 820	1 028 340
5	Займы и кредиты, тыс. руб.		39 915 237	37 732 239	2 182 998
6	Кредиторская задолженность, тыс. руб.		18 815	177 867	-159 052
7	Проценты к уплате, тыс. руб.		-4 156 886	-3 996 521	-160 365
8	Коэффициент текущей ликвидности	1-2	2,21	0,36	2
9	Коэффициент финансовой устойчивости	0,8-0,9	0,92	0,66	0

10	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	>0,1	-3,96	-7,06	3
11	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств		8,2	35,61	-27
12	Рентабельность деятельности, %		4113,36	1944,22	2 169
13	Фондоотдача основных средств		0,53	8,45	-8
14	Период погашения дебиторской задолженности, дн		2050,87	2805,59	-755
15	Период погашения кредиторской задолженности, дн		48,86	2079,26	-2 030

По итогам работы за 2024 год Обществом получена прибыль в размере 3 960 535 тыс. руб., что на 3 638 939 тыс. руб. больше, чем за прошлый период (чистая прибыль за 2023 год составила 321 596 тыс. руб.).

Рентабельность деятельности за 2024 год увеличилась с 1944,22% за 2023 год до 4 113,36% в 2024 году.

Нормативное значение коэффициента текущей ликвидности 1 -2. Расчетное значение данного показателя составляет 2,21, что характеризуется повышением платежеспособности предприятия, то есть повышение способности Общества погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счет оборотных средств.

Динамика показателя финансовой устойчивости повысилась с 0,66 в 2023 году до 0,92 в 2024 году, что свидетельствует о снижении финансовой зависимости Общества от внешних кредиторов.

Расчет чистых активов Общества.

По состоянию на 31.12.2024 г. Чистая прибыль составила 3 960 535 тыс. руб. При этом размер чистых активов ООО «Элит Строй» составляет 4 880 122 тыс. руб., соответственно, выше размера уставного капитала в размере 10 тыс. руб.

Расчет чистых активов Общества и динамика его изменения за три отчетных периода представлена ниже в таблице 3:

Таблица 3

Расчет стоимости чистых активов, тыс. руб.				
Наименование	Код строки	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Основные средства	1150	227 529	1 188	6 029
Доходные вложения в материальные ценности	1160	280 969	291 209	292 043
Финансовые вложения (долгосрочные и краткосрочные)	1170 и 1240	38 210 694	35 177 322	30 338 236
Отложенные налоговые активы	1180	1 297 012	9 820	10 097
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	4
Запасы	1210	0	0	2 369
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 400	25 410	37 482
Дебиторская задолженность	1230	4 642 160	3 613 820	2 088 084

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	449 070	122 037	2 583 326
Прочие оборотные активы	1260	20	11	8
ИТОГО АКТИВЫ		45 122 854	39 240 817	35 357 678
Заемные средства (долгосрочные и краткосрочные)	1410 и 1510	39 915 236	37 732 240	30 570 921
Отложенные налоговые обязательства	1420	82 135	270 750	113
Прочие обязательства	1450	226 139	0	530
Кредиторская задолженность	1520	18 815	177 867	4 047 888
Оценочные обязательства	1540	405	377	233
ИТОГО ПАССИВЫ		40 242 730	38 181 234	34 619 685
СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ		4 880 122	1 059 587	737 993
РАЗМЕР УСТАВНОГО КАПИТАЛА		10	10	10
Отклонение		4 880 112	1 059 577	737 983

Исходя из таблицы 3, следует, что в 2024 году размер чистых активов увеличился на 3 820 535 тыс. руб. по сравнению с прошлым периодом (3 820 535 тыс. руб. = 4 880 122 тыс. руб. за 2024 год – 1 059 587 тыс. руб. за 2023 год).

Раздел 4. Распределение прибыли. Выплата дивиденды

4.1 Протоколом внеочередного собрания участников ООО «Элит Строй» от 26.02.2025г. подтверждено принятое внеочередным общим собранием участников Общества решения, утвержденные Протоколом от 01.11.2024г., а именно:

1) Распределить полученную чистую прибыль Общества за 2021 год в размере 44 647 573,31 руб. (Сорок четыре миллиона шестьсот сорок семь тысяч пятьсот семьдесят три рубля) 31 коп. следующим образом:

а) часть прибыли в размере 40 000 000,00 руб. (Сорок миллионов рублей) 00 коп. выплатить пропорционально размеру доли каждого участника Общества в уставном капитале:

- Гайдукову Александру Олеговичу (99,99%) – 39 996 000,00 руб. (Тридцать девять миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч рублей) 00 коп.

- Акционерному обществу «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (0,01%) – 4 000,00 руб. (Четыре тысячи рублей) 00 коп.

б) часть прибыли в размере 4 647 573,31 руб. (Четыре миллиона шестьсот сорок семь тысяч пятьсот семьдесят три рубля) 31 коп. оставить нераспределенной.

2) Распределить полученную чистую прибыль Общества за 2023 год в размере 321 596 485,39 руб. (Триста двадцать один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч четыреста восемьдесят пять рублей) 39 коп. следующим образом:

а) часть прибыли в размере 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей) 00 коп. выплатить пропорционально размеру доли каждого участника Общества в уставном капитале:

- Гайдукову Александру Олеговичу (99,99%) – 99 990 000,00 руб. (Девяносто девять миллионов девятьсот девяносто тысяч рублей) 00 коп.;

- Акционерному обществу «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (0,01%) – 10 000,00 руб. (Десять тысяч рублей) 00 коп.

б) часть прибыли в размере 221 596 485,39 руб. (Двести двадцать один миллион пятьсот девяносто шесть тысяч четыреста восемьдесят пять руб.) 39 коп. оставить нераспределенной.

Раздел 5. Сведения о крупных сделках, а также сделках, требующих одобрения в соответствии с Уставом Общества в отчетном году

5.1. Обществом совершались следующие сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

Дополнительное соглашение № 1 от 25.04.2024 г. к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160G00K5Z от 14.11.2023 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 1 от 24.04.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДП01_160G00K5Z от 15.11.2023 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 2 от 24.04.2024 к Договору залога доли №1300/317-22 от 02.02.2023 г. между АО «Банк ДОМ РФ» и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 2 от 18.04.2024 к Договору поручительства №1093/317-22 от 07.02.2023 г. между АО «Банк ДОМ РФ» и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства №0EAZ6P002 от 27.04.2024 между АО «АЛЬФА-БАНК» и ООО «Элит Строй».

Договор о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №0EAZ6Z001 от 03.06.2024 между АО «АЛЬФА-БАНК» и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №2 от 08.05.2024 к Договору поручительства №ДП1-ЦН-779001/2023/00012 от 20.06.2023 между ПАО Банк ВТБ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №1 от 08.05.2024 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ЛОГИСТИК-Сервис» №До3-ЦН-779001/2023/00012 от 19.06.2023 между ПАО Банк ВТБ и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства №0F7B1P002 от 01.08.2024 между АО «АЛЬФА-БАНК» и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства №ДП02_160B00ZNF от 02.08.2024 (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №2 от 22.02.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДП03_160F005QM от «06» июля 2022 года между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №2 от 18.01.2024 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160F005QM от «07» июля 2022 года между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 11 от 23.01.2024 к Договору Поручительства № 642/264-20 от 16.11.2020 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 11 от 23.01.2024 к Договору № 986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №1 от 30.01.2024 к Договору Поручительства № 1093/317-22 от 07.02.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №1 от 12.02.2024 к Договору залога доли № 1300/317-22 от 02.02.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 2 от 29.01.2024 (дата формирования) (подписано 30.01.2024) к Договору поручительства № ДП03_160B00DZM от «13» марта 2023 г. (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 2 от 12.02.2024 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160B00DZM от «20» марта 2023 г. между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 1 от 22.02.2024 (дата формирования) к Договору залога ценных бумаг № Д301_160F005QM-001 от «28» октября 2022 г. (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительного соглашения № б/н от 19.02.2024 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 08359Z001 от 17 января 2023 года между Обществом («Залогодатель») и АО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) («Залогодержатель»).

Договор поручительства № ДП03_160B00T05-001 от 12.03.2024 (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00T05-001 от 13.03.2024 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства № ДП03_160B00SUN от 12.03.2024 (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00SUN от 13.03.2024 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №7 от 19.03.2024 к Договору залога доли № 857/225-21 от 13.09.2021 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №7 от 20.03.2024 к Договору поручительства № 693/225-21 от 13.09.2021 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства №2624-119-К-П/2 от 09.09.2024 между Обществом и Газпромбанк АО

Договор залога доли в уставном капитале №2624-119-К-З/2 от 09.09.2024 между Обществом и Газпромбанк АО.

Дополнительное соглашение № 2 от 23.07.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительное соглашение № 3 от 27.08.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительное соглашение № 4 от 29.08.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительного соглашения № 3 от 05.09.2024 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью №ДЗ01_160B00G02 от 17 марта 2023 года между Обществом («Залогодатель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк», «Залогодержатель»).

Дополнительное соглашение №11 от 13.09.2024 к Договору залога доли № 857/225-21 от 13.09.2021 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №11 от 13.09.2024 к Договору поручительства № 693/225-21 от 13.09.2021 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительного соглашения № 3 от 19.09.2024 к Договору Залога Доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ04_160B00AJZ от 26 января 2023 года между Обществом («Залогодатель») и ПАО «Сбербанк России» («Залогодержатель»).

Дополнительное соглашение №1 от 25.09.2024 к Договору залога доли № 572/125-23 от 21.06.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №1 от 23.09.2024 к Договору поручительства № 541/125-23 от 21.06.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №3 от 23.09.2024 к договору займа №1/2022 от 24.01.2022г. между Обществом (Кредитор-2), АО Банк ДОМ.РФ (Кредитор-1) и ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» (Должник).

Дополнительное соглашение №3 от 23.09.2024 к договору займа №4/2023 от 28.03.2023г. между Обществом (Кредитор-2), АО Банк ДОМ.РФ (Кредитор-1) и ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» (Должник).

Дополнительное соглашение №3 от 23.09.2024 к договору займа №25/2022 от 05.09.2022г. между Обществом (Кредитор-2), АО Банк ДОМ.РФ (Кредитор-1) и ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО» (Должник).

Дополнительное соглашение №4 от 07.10.2024 к Договору залога доли № 499/110-23 от 16.05.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №3 от 27.09.2024 к Договору поручительства № 457/110-23 от 18.05.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №4 от 08.10.2024 к Договору поручительства № 457/110-23 от 18.05.2023 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Договор поручительства № 0GF14P001 от 01.11.2024 между Обществом АО АЛЬФА-БАНК

Соглашение между кредиторами о порядке удовлетворения требований к должнику (межкредиторское соглашение) от 05.11.2024 между Газпромбанк (Старший кредитор), Обществом (Младший кредитор) и ООО СЗ Страна.Новосибирск» (Должник).

Дополнительное соглашение № 5 от 16.10.2024 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ01_160B00DZM от «20» марта 2023 г. между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 1 от 29.10.2024 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ01_160B00NKX от «09» октября 2023 г. между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 1 от 11.10.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160В00NKX от «03» октября 2023 г. (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Договор займа №1/2024 от 31.10.2024 г. между Обществом («Заемщик») и АО СЗ «Деметра» (ОГРН 1027739405572) («Займодавец»).

Дополнительное соглашение № 2 от 18.10.2024г. к Договору займа № 30/2022 от 25.11.2022г. между ООО СЗ «Страна.Новосибирск» (ОГРН 1227700650066) («Заемщик») и Обществом («Займодавец»).

Дополнительное соглашение №13 от 22.11.2024 к Договору поручительства № 130/032-22 от 24.02.2022 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №13 от 22.11.2024 к Договору залога доли № 140/032-22 от 22.02.2022 между АО Банк ДОМ.РФ и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение №3 от 30.10.2024г. к Договору поручительства №ДП1-ЦН-779001/2023/00012 от 20.06.2023г. между Обществом и Банком ВТБ (публичное акционерное общество).

Дополнительное соглашение №2 от 30.10.2024г. к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ЛОГИСТИК-Сервис» №ДоЗ-ЦН-779001/2023/00012 от 19.06.2023г. между Обществом и Банком ВТБ (публичное акционерное общество).

Дополнительное соглашение № 4 от 02.12.2024 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью № Д301_160F009IF от 21 сентября 2022 года между Обществом («Залогодатель») и ПАО «Сбербанк России» («Залогодержатель»)

Дополнительное соглашение б/н от 20.11.2024 г. к Договору поручительства № 08359P001 от 18.01.2023 г. между ООО «Элит Строй» («Поручитель») и АО «АЛЬФА-БАНК» («Кредитор»).

Дополнительное соглашение № 8 от 27.12.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160В00DZM от «13» марта 2023 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО Сбербанк.

Дополнительное соглашение № 1 от 26.12.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПО1_160G0087C от «28» декабря 2022 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО Сбербанк.

Дополнительное соглашение б/н от 22.11.2024г. к Договору поручительства №0ЕАЗ6Р002 от 27.04.2024 г. между ООО «Элит Строй» («Поручитель») и АО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) («Кредитор»).

Дополнительное соглашение № 15 от 23.12.2024 года к Договору № 986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между Обществом («Залогодатель») и АО «Банк ДОМ.РФ» («Залогодержатель»).

Дополнительное соглашение № 15 от 23.12.2024 года к Договору Поручительства № 642/264-20 от 16.11.2020 г. между Обществом («Поручитель») и АО «Банк ДОМ.РФ» («Кредитор»).

Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2024 к Договору займа № 1/2021 от 29.01.2021 года между Обществом («Заемщик») и Акционерным обществом Специализированный застройщик «СТРОЙТРАНС № 1» (ОГРН 1157232016380) («Займодавец»).

Дополнительное соглашение № 2 от 01.06.2024г. к Договору займа №1/2022 от 08.12.2022г. между ООО «Элит Строй» (Заемщик) и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ» (Займодавец).

Дополнительное соглашение № 3 от 28.10.2024г. к Договору займа №1/2022 от 08.12.2022г. между ООО «Элит Строй» (Заемщик) и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ» (Займодавец).

Дополнительное соглашение № 2 от 01.06.2024г. к Договору займа №2/2022 от 12.12.2022г. между ООО «Элит Строй» (Заемщик) и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ» (Займодавец).

Дополнительное соглашение № 3 от 28.10.2024г. к Договору займа №2/2022 от 12.12.2022г. между ООО «Элит Строй» (Заемщик) и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ» (Займодавец).

Дополнительное соглашение № 2 от 01.10.2024г. к Договору займа №5/2023 от 17.04.2023г. между ООО «Элит Строй» (Заемщик) и АО СЗ «Озерная» (Займодавец).

5.2. Перечень совершенных Обществом сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками, а также сделки на совершение которых в соответствии с внутренними документами Общества требуется согласие участников, с последующим одобрением в 2024 году:

- Договора займа № 1/2023 от 22.06.2023г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ИРИАН» (ОГРН 1077203017143) (Займодавец) и Обществом (Заемщик).

Раздел 6. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных Обществом в отчетном году

В отчетном году Обществом совершались следующие сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

- Дополнительного соглашения № б/н от 19.02.2024 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 08359Z001 от 17 января 2023 года между Обществом («Залогодатель») и АО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) («Залогодержатель»).

- Договор поручительства № ДПОЗ_160B00T05-001 от 12.03.2024 (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

- Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00T05-001 от 13.03.2024 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

- Договор поручительства № ДПОЗ_160B00SUN от 12.03.2024 (дата формирования) между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

- Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00SUN от 13.03.2024 между ПАО Сбербанк и ООО «Элит Строй».

Дополнительное соглашение № 2 от 23.07.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительное соглашение № 3 от 27.08.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительное соглашение № 4 от 29.08.2024 (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00G02_1 от 13 марта 2023 (дата формирования) года между Обществом («Поручитель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк»).

Дополнительного соглашения № 3 от 05.09.2024 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00G02 от 17 марта 2023 года между Обществом («Залогодатель») и ПАО «Сбербанк России» («Банк», «Залогодержатель»).

Раздел 7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Деятельность Общества подвергается воздействию различных рисков: политические и экономические риски, страновые риски, отраслевые риски, финансовые риски, правовые риски, риски потери деловой репутации (репутационный риск).

Целью управления рисками Общество видит в повышении финансовой устойчивости, повышение эффективности экономической деятельности и использования ресурсов, повышение надежности финансовой отчетности, оптимальное размещение капитала на основе соотношения риска и доходности, удовлетворение требований регулирующих органов по раскрытию соответствующей информации, повышение эффективности бизнес-процессов.

Политика Общества в области управления рисками основана на комплексном подходе и заключается в своевременном выявлении и предупреждении возможных рисков, в снижении рисков с целью минимизации финансовых и материальных потерь, а также потери деловой репутации.

Представленный ниже перечень рисков факторов не является исчерпывающим, а лишь отражает точку зрения и собственные оценки Общества в отношении рисков, которые могут препятствовать достижению стратегических, операционных, финансовых целей.

✓ Политические и экономические риски

Одним из значимых рисков, связанных с деятельностью Общества, является значительная зависимость от политической и экономической ситуации в стране.

Обществом производится мониторинг изменения законодательной и нормативной базы осуществления деятельности на территории Российской Федерации

В соответствии с изменениями политической и экономической конъюнктуры, и в целях совершенствования банковской, судебной, налоговой, административной и законодательной систем, Правительство Российской Федерации проводит ряд последовательных реформ, направленных на стабилизацию современной российской экономики.

Общество не исключает возможность дестабилизации экономической ситуации в стране,

которая вызвана негативными изменениями в мировой экономике.

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, санкции, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики. Правительством РФ разрабатываются и внедряются оперативные меры поддержки малого и среднего бизнеса.

Вводимые Правительством РФ меры поддержки малого и среднего бизнеса, способствуют недопущению ухудшения финансового положения Общества, что позволит Обществу своевременно и в полном объеме производить платежи по ценным бумагам.

✓ Страновые риски

Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика на территории Российской Федерации. Деятельность Общества сосредоточена на территории Российской Федерации, поэтому основными страновыми и региональными рисками, влияющими на деятельность Общества, являются страновые и региональные риски, характерные для Российской Федерации.

Негативные факторы мирового финансового рынка, введенные многими странами санкции в отношении РФ, могут отрицательно влиять на неустойчивый рыночный механизм национальной экономики.

В настоящее время экономика России в значительной степени не защищена от рыночных спадов и замедления экономического развития, а также от масштабных экономических кризисов.

Вводимые Правительством РФ меры поддержки малого и среднего бизнеса, способствуют недопущению спада национальной экономики. Резкое увеличение ключевой ставки обуславливает вероятность возникновения риска, связанного с изменением банковского кредитования, что, в свою очередь, может повлиять на платежеспособность предприятий-контрагентов и физических лиц (населения).

Для Общества актуальной задачей становится формирование современных, адекватных и эффективных подходов к оценке странового риска, позволяющих учесть всю специфику.

✓ Отраслевые риски

К области отраслевых рисков можно отнести:

- риск несвоевременной оплаты работ контрагентов дебиторов,
- неблагоприятное изменение цен на товары (работы, услуги),
- повышение ставки рефинансирования.

Поскольку Общество получает доход преимущественно в виде распределения прибыли от деятельности дочерних Обществ (специализированных застройщиков), на оценку финансовых показателей деятельности Общества значительное влияние оказывает состояние дел в строительной отрасли.

В условиях развития экономического кризиса возможно ухудшение ситуации в строительной отрасли, что способно неблагоприятно отразиться на финансовых показателях деятельности Общества.

Возможное неблагоприятное изменение цен на товары (работы, услуги), а также изменение (чрезмерное повышение) ключевой ставки, могут также негативно повлиять на финансовые результаты деятельности Общества.

Принятые правительством РФ меры поддержки строительной отрасли, а также разрабатываемые Обществом антикризисные меры, позволят минимизировать негативное влияние экономического кризиса на финансовые показатели деятельности Общества.

✓ Финансовые риски

Негативное влияние на деятельность Общества в целом могут оказать:

- изменения денежно-кредитной политики в стране,
- рост процентных ставок по привлекаемым средствам,
- значительные темпы инфляции,
- изменение налогового режима,
- риск ликвидности и платежеспособности.

Общество, как и любая компания реального сектора экономики, подвержено финансовым рискам. Увеличение процентных ставок по коммерческим кредитам и банковским гарантиям оказывает непосредственное влияние на финансовые результаты и показатели доходности Общества.

В случае возникновения финансового риска Общество предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Риск, связанный с изменением процентных ставок

В настоящее время Общество привлекает заемные средства, имеет лимиты кредитования в банке. Общество подвержено риску, связанному с ростом процентных ставок по привлекаемым заемным средствам, так как действующие кредитные договоры содержат условия, допускающие изменение процентных ставок (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) кредиторами в одностороннем порядке.

Рост процентных ставок по кредиту, вызванный значительным увеличением ключевой ставки, может оказать негативное влияние на ликвидность Общества.

Управление риском ликвидности осуществляется Обществом путем планирования денежных потоков, координации потоков платежей и поступлений, анализа планируемых и фактических денежных потоков.

При резком увеличении процентных ставок на заемные/кредитные средства Общество планирует:

- рассмотреть возможность пролонгации дат погашения текущих заимствований и отсрочки дат погашения будущих заимствований до более благоприятного периода.

Валютный риск

Общество осуществляет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Поскольку обязательства Общества номинированы в рублях, то фактор возможных колебаний валютных курсов не представляет значительного риска для кредиторов Общества. Активы Общества также номинированы в валюте Российской Федерации.

✓ Правовые риски

Правовые риски определены несовершенством российской правовой системы: отсутствием достаточного правового регулирования, противоречивостью законодательством, его подверженностью изменениям, в том числе в части методов государственного регулирования и(или) надзора.

Для минимизации воздействия правовых рисков Общество приложит все усилия по соблюдению действующих законодательных и нормативных актов, внутренних документов и процедур организации и, в случае необходимости, будет использовать все законные способы защиты своих интересов.

Снижение негативного воздействия правовых рисков достигается за счет отслеживания и своевременного реагирования на изменения, вносимые в акты различных отраслей законодательства.

В ходе операционной деятельности специалистами Общества осуществляется непрерывный мониторинг изменений законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего законодательства.

Общество осуществляет регулярный мониторинг решений, принимаемых высшими судами, а также оценивает тенденции правоприменительной практики, формирующейся на уровне арбитражных судов, активно применяя и используя ее не только при защите в судебном порядке своих прав и законных интересов, но и при размещении правовых вопросов, возникающих в процессе осуществления своей деятельности.

Налоговый риск для Общества проявляется в вероятности изменений в российской налоговой системе, в частности, таких как: внесение изменений или дополнений в акты законодательства РФ о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок, введения новых видов налогов и сборов, которые способны негативно отразиться на экономической эффективности деятельности Общества.

В ходе операционной деятельности специалистами Общества осуществляется непрерывный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в практике толкования и применения норм действующего налогового законодательства.

✓ Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Репутационные риски могут возникнуть у Общества вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Общества, качестве его услуг или характере его деятельности в целом.

Управление репутационными рисками Общества нацелено на снижение возможных убытков, сохранения и поддержания деловой репутации перед клиентами и контрагентами, участниками финансового рынка, органами государственной власти и местного самоуправления.

Основными способами снижения вероятности реализации данного риска Общество использует:

- анализ влияния факторов риска потери деловой репутации на показатели деятельности Общества в целом;

- контроль за достоверностью бухгалтерской отчетности и иной публикуемой информации, представляемой заинтересованным лицам;

- мониторинг изменений законодательства Российской Федерации, нормативных актов государственных органов Российской Федерации;

- проявление коммерческой осмотрительности при выборе контрагента;
- повышение квалификации сотрудников Общества.

Риски, связанные с деятельностью Общества

Риски, связанные с деятельностью Общества, могут возникать вследствие принятия управленческих решений, которые могут привести к негативным последствиям для Общества, участия в судебных процессах, наличия ответственности по долгам дочерних организаций.

В настоящее время не существует каких-либо потенциальных судебных разбирательств или исков, которые могут оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества. Возможна ответственность Общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Общества - согласно законодательству.

Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

Раздел 8. Корпоративное управление в Обществе

Общество в полной мере выполняет требования законодательства в отношении установленных процедур при совершении крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

Общество придерживается единой корпоративной политики в отношении юридических лиц, участником которых оно является.

Общество раскрывает информацию в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Положением Банка России от 27.03.2020 N 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

Информация и документы Общества размещены в свободном доступе на сайте информационного агентства Интерфакс по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>.

В соответствии с протоколом №3 заседания Совета директоров ООО «Элит Строй» от 09.08.2021 года утверждены условия совершения операций с финансовыми инструментами Общества, лицами, указанными в пунктах 7 и 13 статьи 4 Федерального закона от 27.07.2010 года № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» включенными в список инсайдеров и связанными с ними лицами.

Общество ведет список инсайдеров, уведомляя их о включении/исключении из списка инсайдеров, надлежащим образом в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Общество ежемесячно передает список инсайдеров Московской Бирже в форме электронного документа в соответствии с п.5.Указания Банка России от 22 апреля 2019 года № 5129-У «О порядке передачи юридическими лицами, указанными в пунктах 1, 3 - 7, 11 и 12 статьи 4 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 224-ФЗ "О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", организатору торговли, через которого совершаются операции с финансовыми инструментами, иностранной валютой и (или) товаром, по его требованию списка инсайдеров».

Директор ООО «Элит Строй»

18 апреля 2025 год



Гайдуков А.О.

ООО «Элит Строй»

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

Директор _____

ООО «Элит Строй» _____

