

Утвержден:
Очередным общим собранием участников
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй»
(Протокол об итогах проведения заседания
для принятия решений очередным общим собранием участников
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй» от 21.04.2026 г.)

Годовой отчет
Общества с ограниченной ответственностью
«Элит Строй» за 2025 год

Тюмень, 2026

Раздел 1. Общая информация

- 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.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Газовиков, д.73, помещ.10.
- 1.4. Создано в соответствии с Протоколом №1 общего собрания учредителей 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. Основным видом экономической деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).
- 1.7. Номер телефона и адрес электронной почты: +7 (3452)565530, elit.stroy@strana.com.
- 1.8. Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается корпоративная информация Общества: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38399>
- 1.9. Общество не имеет представительств и филиалов.
- 1.10. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.
- 1.11. Сведения об организации, осуществившей аудит годовой (финансовой) отчетности Общества за 2025 год: Акционерное общество АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (ОГРН 1027700253129, ИНН 7735073914). Адрес: 129085, Г.МОСКВА, Б-Р ЗВЁЗДНЫЙ, Д. 21, СТР. 1, ЭТ 7 П №1 Ч.КОМ №7. Полное наименование и адрес саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор общества: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).
- 1.12. Штатная численность работников по состоянию на 31.12.2025: 5 чел.
- 1.13. Отчетный период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Общество применяет общую систему налогообложения.

Раздел 2. Информация об органах Обществом

- 2.1. Органы Общества:
- Общее собрание участников - высший орган Общества;
 - Совет директоров;
 - Единоличный исполнительный орган - Директор.
- 2.2. 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>.
- Участники Общества:
- Гайдуков Александр Олегович – доля участия 99,99% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 9999,00 руб.;
 - Акционерное общество ГРУППА КОМПАНИЙ «СТРАНА» (прежнее наименование Акционерное общество «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ») – доля участия 0,01% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 1,00 руб.
- С 24.06.2025 г.:
- Гайдуков Александр Олегович – доля участия 0,01% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 1,00 руб.;
 - Акционерное общество ГРУППА КОМПАНИЙ «СТРАНА» (прежнее наименование Акционерное общество «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ») – доля участия 99,99% уставного капитала Общества номинальной стоимостью 9999,00 руб.
- 2.3. 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 года являлись:
- Божедомов Артём Сергеевич, Чурочкин Сергей Георгиевич, Еремин Андрей Игоревич;

с 22.07.2025г. сроком на 3 (три) года:

Божедомов Артём Сергеевич, Чурочкин Сергей Георгиевич, Кониловская Наталья Владимировна.

В соответствии с Протоколом №2 заседания совета директоров Общества от 23.07.2025 председателем Совета директоров является Кониловская Н.В., Секретарем Чурочкин С.Г.

10.11.2025 на заседании Совета директоров общества (Протокол №4 от 10.11.2025г.) утверждены Положение о Комитете по аудиту Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй», Положение о Комитете по кадрам и вознаграждениям Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй», Положение о Комитете по стратегии и инвестициям Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй», Положение о Комитете по устойчивому развитию (ESG) Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй».

В совете директоров Общества сформированы и действуют следующие комитеты:

- Комитет по аудиту Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй»,
- Комитет по кадрам и вознаграждениям Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй»,
- Комитет по стратегии и инвестициям Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй»,
- Комитет по устойчивому развитию (ESG) Совета Директоров Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй».

2.4. Единоличным исполнительным органом Общества является Директор Гайдуков Александр Олегович.

Дата вступления в должность: 25.09.2017 г.

Срок действия полномочий: по 25.09.2027 г.

Избирается Общим собранием участников сроком на 5 лет.

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

3.1 Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

За 2025 год Обществом получена выручка в размере 1 007 045 тыс. руб. (без НДС), что на 946 661 тыс. руб. больше по сравнению с прошлым годом.

В таблице 1 представлена информация о сумме выручки, полученной Обществом в 2025 и 2024 годах:

Таблица 1

№ п/п	Наименование вида деятельности	2025г.		2024г.	
		Сумма, тыс. руб.	Доля,%	Сумма, тыс. руб.	Доля,%
1	Сдача имущества в аренду (без НДС)	122 460	12,2	60 384	100
2	Услуги по сопровождению инвестиционных сделок (без НДС)	884 585	87,8	-	-
	ИТОГО	1 007 045	100	60 384	100

По итогам работы за 2025 год Обществом получена прибыль в размере 2 191 316 тыс. руб., что на 1 769 219 тыс. руб. меньше по сравнению с прошлым годом.

Таблица 2

Показатели финансовой устойчивости и деловой активности Общества

№ п/п	Наименование показателя	норм. Значение	2025г.	2024г.	отклонение
1	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.		2 191 316	3 960 535	-1 769 219
2	Чистые активы, тыс. руб.		7 071 438	4 880 122	2 191 316
3	Запасы, тыс. руб.		0	0	0
4	Дебиторская задолженность, тыс. руб.		17 080 088	4 642 160	12 437 928
5	Займы и кредиты, тыс. руб.		45 970 941	39 915 237	6 055 704

6	Кредиторская задолженность, тыс. руб.		16 603	18 815	-2 212
7	Проценты к уплате, тыс. руб.		-4 548 151	-4 156 886	-391 265
8	Коэффициент текущей ликвидности	1-2	10,85	2,21	9
9	Коэффициент финансовой устойчивости	0,8-0,9	0,97	0,92	0
10	Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	>0,1	-1,59	-3,96	2
11	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств		6,5	8,2	-2
12	Рентабельность деятельности, %		221,44	4113,36	-3 892
13	Фондоотдача основных средств		4,69	0,53	4

По итогам работы за 2025 год Обществом получена прибыль в размере 2 191 316 тыс. руб., что на 1 769 219 тыс. руб. меньше, чем за прошлый период (чистая прибыль за 2024 год составила 3 960 535 тыс. руб.).

Рентабельность деятельности Общества за 2025 год находится на высоком уровне, и составила 221,44% в 2025 году.

Нормативное значение коэффициента текущей ликвидности 1 -2. Расчетное значение данного показателя составляет 10,85, что характеризуется высокой платежеспособностью Общества, то есть способность Общества погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счет оборотных средств.

Показатель финансовой устойчивости остался на уровне прошлого года и составил 0,97 в 2025 году, что свидетельствует о стабильности финансовой независимости Общества от внешних кредиторов.

3.2. Расчет чистых активов Общества.

По состоянию на 31.12.2025 г. Чистая прибыль составила 2 191 316 тыс. руб. При этом размер чистых активов ООО «Элит Строй» составляет 7 071 438 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 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Основные средства	1150	201 495	227 529	1 188
Доходные вложения в материальные ценности	1160	270 730	280 969	291 209
Финансовые вложения (долгосрочные и краткосрочные)	1170 и 1240	33 851 786	38 210 694	35 177 322
Отложенные налоговые активы	1180	1 563 478	1 297 012	9 820
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14 606	15 400	25 410

Дебиторская задолженность	1230	17 080 088	4 642 160	3 613 820
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	669 599	449 070	122 037
Прочие оборотные активы	1260	0	20	11
ИТОГО АКТИВЫ		53 651 780	45 122 854	39 240 817
Заемные средства (долгосрочные и краткосрочные)	1410 и 1510	45 970 940	39 915 236	37 732 240
Отложенные налоговые обязательства	1420	387 239	82 135	270 750
Прочие обязательства	1450	205 012	226 139	0
Кредиторская задолженность	1520	16 603	18 815	177 867
Оценочные обязательства	1540	548	405	377
ИТОГО ПАССИВЫ		46 580 342	40 242 730	38 181 234
СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ		7 071 438	4 880 122	1 059 587
РАЗМЕР УСТАВНОГО КАПИТАЛА		10	10	10
Отклонение		7 071 428	4 880 112	1 059 577

Исходя из таблицы 3, следует, что в 2025 году размер чистых активов увеличился на 2 191 316 тыс. руб. по сравнению с прошлым периодом (2 191 316 тыс. руб. = 7 071 438 тыс. руб. за 2025 год – 4 880 122 тыс. руб. за 2024 год).

Раздел 4. Распределение прибыли.

В отчетном году Общим собранием участников Общества не принимались решения о распределении прибыли.

Раздел 5. Сведения о крупных сделках, а также сделках,

требующих одобрения в соответствии с Уставом Общества в отчетном году

5.1. В отчетном году в соответствии со ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Обществом совершались следующие крупные сделки:

– Дополнительное соглашение б/н от 11.02.2025 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 08359Z001 от 17.01.2023 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,

– Дополнительное соглашение № 2 от 16.01.2025 к Договору Залога Доли № 572/125-23 от 21.06.2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,

– Дополнительное соглашение № 2 от 17.01.2025 к Договору Поручительства № 541/125-23 от «21» июня 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,

– Дополнительное соглашение №6 от 03.02.2025 к Договору Залога Доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160B00DZM от 20 марта 2023 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк России»,

– Дополнительное соглашение б/н от 11.03.2025г. к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №0EAZ6Z001 от 03.06.2024 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,

– Дополнительное соглашение № 5 от 13.02.2025 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160F009IF от 21 сентября 2022 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,

– Дополнительное соглашение № 2 от 16.01.2025 к Договору Залога Доли № 572/125-23 от 21.06.2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,

– Дополнительное соглашение № 2 от 17.01.2025 к Договору Поручительства № 541/125-23 от «21» июня 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,

– Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B014OP от 26.02.20265 между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,

– Договор поручительства № ДП02_160B014OP от 05 февраля 2025 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,

– Дополнительное соглашение № 2 от 06 февраля 2025 года к Договору поручительства № ДП03_160B00T05-001 12 марта 2024 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,

- Дополнительное соглашение № 6 от 06.03.2025 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160F009IF от 21 сентября 2022 года ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение № 7 от 26.02.2025г. к Договору поручительства № ДП03_160F009IF от 19 сентября 2022 года (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение № 1 от 03.02.2025 года к Договору поручительства № ДП02_380B006A2 от 28.12.2024 года между ООО «Элит Строй» ПАО «Сбербанк»,
- Договор Залога Доли № 304/034-25 от 17.03.2025 между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Договор Поручительства № 335/034-25 от 19.03.2025 между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Договор последующего Залога Доли № 309/00065-25 от 17.03.2025 между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Договор Поручительства № 291/00065-25 от 19.03.2025 между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 16 от 25.03.2025 к Договору Поручительства № 642/264-20 от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 16 от 25.03.2025 к Договору № 986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 13 от 11.04.2025 к Договору Залога Доли №857/225-21 от 13.09.2021 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 13 от 14.04.2025 к Договору Поручительства №693/225-21 от 13.09.2021 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 14.04.2025 к Договору Поручительства № 130/032-22 от 24.02.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 14 от 11.04.2025 к Договору Залога Доли №140/032-22 от 22.02.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение №4 от 11.04.2025 к Договору залога Доли № 1300/317-22 от 02 февраля 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 4 от 14.04.2025 к Договору поручительства № 1093/317-22 от 07 февраля 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашения б/н от 28.05.2025 к Договору поручительства № 08359P001 от 18.01.2023 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение б/н от 28.05.2025 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 08359Z001 от 17.01.2023г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение № 3 от 28.04.2025 к Договору Поручительства №766/240-22 от 27.09.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 28.04.2025 к Договору Залога Доли №918/240-22 от 21.09.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашения б/н от 22.04.2025 к Договору поручительства № 08359P001 от 18.01.2023 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение б/н от 22.04.2025 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 08359Z001 от 17.01.2023г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение №5 от 13.05.2025 к Договору залога Доли № 1300/317-22 от 02 февраля 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 14.05.2025 к Договору поручительства № 1093/317-22 от 07 февраля 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 30.05.2025 к Договору Поручительства № 457/110-23 от 18.05.2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 26.05.2025 к Договору Залога Доли № 499/110-23 от 16.05.2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение №6 от 27.06.2025 к Договору залога Доли № 1300/317-22 от 02 февраля 2023 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 21.04.2025 к Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Страна Ярославская» № Д301_160B00SUN от 13 марта 2024 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение № 4 от 04 апреля 2025 года к Договору поручительства № ДП03_160B00SUN от 12 марта 2024 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение № 1 от 28 марта 2025 года к Договору залога ценных бумаг от 17 апреля 2024 года № Д301_160B00SUN-001 между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,

- Дополнительное соглашение № 1 от 28 марта 2025 года к Договору залога ценных бумаг от 17 апреля 2024 года № Д301_160В00SUN-002 между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение № 17 от 29.07.2025 к Договору № 986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 17 от 29.07.2025 к Договору Поручительства № 642/264-20 от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение №3 от 10.06.2025г. к Договору поручительства №ДП03_160В00Т05-001 от 12 марта 2024 г. (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение №1 от 10.06.2025г. к Договору поручительства №ДП02_160В014ОР от 05 февраля 2025 г. (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительного соглашения № 9 от 18.07.2025 к Договору Поручительства от «13» марта 2023 г. (дата формирования) № ДП03_160В00DZM между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительного соглашения № 7 от 22.07.2025 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 20.03.2023 г. № Д301_160В00DZM между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 02 июня 2025 года к Договору поручительства № ДП03_160В00G02 от «13» марта 2023 г. между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 02 июня 2025 года к Договору поручительства от «12» марта 2024 г. № ДП03_160В00SUN между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 06.08.2025 к Договору Залога Доли №140/032-22 от 22.02.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 16 от 08.08.2025 к Договору Поручительства №130/032-22 от 24.02.2022 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 14 от 06.08.2025 к Договору Залога Доли № 857/225-21 от 13.09.2021 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 14 от 08.08.2025 к Договору Поручительства № 693/225-21 от 13.09.2021 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 06.10.2025 к Договору Залога Доли № 857/225-21 от 13.09.2021 года между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 18 от 19.09.2025 к Договору №986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 18 от 19.09.2025 к Договору Поручительства №642/264-20 от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 18.07.2025 года к Договору Поручительства от «05» февраля 2025 года № ДП02_160В014ОР между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 03.09.2025 к Договору Залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью № Д301_160В00NKX от 09.10.2023 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 05.09.2025 к Договору Поручительства от «03» октября 2023 года № ДП02_160В00NKX между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 06.10.2025 к Договору Залога доли № 857/225-21 от 13.09.2021 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 07.10.2025 к Договору Поручительства № 693/225-21 от 13.09.2021 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение №6/н от 22.10.2025 к Договору поручительства № 0EAZ6P002 от 27.04.2024 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение №6/н от 22.10.2025 к Договору о залоге № 0EAZ6Z001 доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью от 03.06.2024 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Договор Поручительства № ДП02_380В01Е15 от 23.10.2025 между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Договор Поручительства № ДП02_380В01Е16 от 23.10.2025 между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение №3 от 06.10.2025г. (дата формирования) к Договору поручительства №ДП03_160В00GSL от 06 апреля 2023 г. (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,
- Дополнительное соглашение №4 от 06.10.2025г. (дата формирования) к Договору залога ценных бумаг №Д301_160В00GSL от 06 апреля 2023 г. (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк Росси»,

- Дополнительное соглашение №10 от 22 октября 2025 г. к Договору поручительства № ДП03_160B00DZM от 13 марта 2023 г. (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение №8 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д301_160B00DZM от 20 марта 2023 г. между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение № 3 от 09.01.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 4 от 01.02.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 5 от 01.03.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 6 от 01.04.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 7 от 04.05.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 8 от 01.06.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 9 от 01.07.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 10 от 22.09.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение № 11 от 15.10.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года, заключенное между Обществом и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение №1 от 13.10.2025г. к Договору займа №1/2024 от 31.10.2024г. между АО СЗ «Деметра» и ООО «Элит Строй»,
- Договор о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №0GF14Z005 от 19.11.2025 между Обществом и АО «Альфа-Банк»,
- Дополнительное соглашение №б/н от 25.12.2025 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №0GF14Z005 от 19.11.2025 между Обществом и АО «Альфа-Банк»,
- Дополнительное соглашение №2 от 22 октября 2025 года к Договору поручительства №ДП02_380B006A2 от 28.12.2024г., заключенного между Обществом и ПАО Сбербанк,
- Договор о последующем Залоге Доли №2405/287-25 от 05.12.2025 между Обществом и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение №3 от 17.12.2025г. к Договору поручительства №ДП02_160B014OP от 05 февраля 2025 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение №4 от 17.12.2025г. к Договору поручительства №ДП03_160B00T05-001 от 12 марта 2024 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение №3 от 28.11.2025г. к Договору поручительства №ДП02_160B00NKX от 03 октября 2023 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение №3 от 17.12.2025г. к Договору поручительства №ДП03_160B00NKX от 03 октября 2023 г. (дата формирования) между Обществом и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение № 3 от 22.12.2025 к Договору залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_160B00SUN от 13 марта 2024 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительного соглашения №1 от 16.12.2025 к Договору о залоге доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № 0EAZ6Z001 от «03» июня 2024 года между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительного соглашения № 12 от 15.12.2025 к Договору займа № 5/2023 от 17.04.2023 года между Обществом и АО СЗ «Озерная».

Крупные сделки, заключенные ранее 2025 года, по которым было осуществлено последующее одобрение уполномоченным органом Общества в 2025 году:

- Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2024 к Договору займа № 1/2021 от 29.01.2021 года, заключенного между Обществом и АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 01.06.2024г. к Договору займа №1/2022 от 08.12.2022г., заключенного между ООО «Элит Строй» и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»,
- Дополнительное соглашение № 3 от 28.10.2024г. к Договору займа №1/2022 от 08.12.2022г., заключенного между ООО «Элит Строй» и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»,

- Дополнительное соглашение № 2 от 01.06.2024г. к Договору займа №2/2022 от 12.12.2022г., заключенного между ООО «Элит Строй» и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»,
- Дополнительное соглашение № 3 от 28.10.2024г. к Договору займа №2/2022 от 12.12.2022г., заключенного между ООО «Элит Строй» и ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»,
- Дополнительное соглашение № 2 от 01.10.2024г. к Договору займа №5/2023 от 17.04.2023г., заключенного между ООО «Элит Строй» и АО СЗ «Озерная»,
- Дополнительное соглашение б/н от 20.11.2024 г. к Договору поручительства № 08359P001 от 18.01.2023 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение № 8 от 27 декабря 2024 года (дата формирования) к Договору поручительства № ДПОЗ_160B00DZM от 13 марта 2023 года (дата формирования) между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк России»,
- Дополнительное соглашение № 1 от 26.12.2024 года к Договору поручительства № ДПО1_160G0087C от 28 декабря 2022 года между ООО «Элит Строй» и ПАО «Сбербанк»,
- Дополнительное соглашение б/н от 22.11.2024г. к Договору поручительства №0EAZ6P002 от 27.04.2024 г. между ООО «Элит Строй» и АО «АЛЬФА-БАНК»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 23.12.2024 года к Договору № 986/264-20 о залоге ценных бумаг от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,
- Дополнительное соглашение № 15 от 23.12.2024 года к Договору Поручительства № 642/264-20 от 16.11.2020 г. между ООО «Элит Строй» и АО «Банк ДОМ.РФ»,

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

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность в отчётном году не совершались.

В соответствии с п.6.2.4. Устава Общества к Обществу не применяются положения ст.45 Федерального закона от 08.02.1998 № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

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

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой, включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

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".

В соответствии с протоколом №3 заседания Совета директоров ООО «Элит Строй» от 09.08.2022 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»

М.п.



Гайдуков А.О.

ООО «Элит Строй»

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью

Иванов

лист 02

Директор ООО «Элит Строй» _____ Гайдукнов А.О.

