

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ АО «ЭЛЕМЕНТА» ЗА 2025 ГОД**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «ЭЛЕМЕНТА» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. руб.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное наименование: Акционерное Общество «ЭЛЕМЕНТА»

Дата регистрации: 13.09.2022.

ОГРН: 1227700569821

Юридический адрес Общества: 121059, Город Москва, наб Бережковская, д. 20Ж.

Почтовый адрес: 121059, Город Москва, наб Бережковская, д. 20Ж.

ИНН 9722029118

В соответствии с учредительными документами организация занимается следующими видами деятельности:

- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом
- услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости
- строительная деятельность, услуги по управлению строительством, контроль и надзор за производством строительных работ;
- консультационные услуги в сфере строительства, управления, эксплуатации, использования, владения и распоряжения объектами недвижимости;
- транспортные услуги;
- брокерские услуги по операциям с недвижимостью;
- любые другие виды деятельности, сопутствующие или содействующие осуществлению вышеуказанных видов деятельности Общества.

Организация намерена продолжать свою деятельность в 2026 году.

Организация не имеет филиалов и представительств, но имеет следующие обособленные подразделения:

- Упаковочные Системы Лобня
- Упаковочные Системы Краснодар
- Мелинда Липецк
- ТВЭЛ Липецк
- Гранит Санкт-Петербург

Бухгалтерская отчетность Общества включает показатели деятельности вышеперечисленных обособленных подразделений.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период сотрудников Общества в 2025 году составила 31 человек (в 2025 году – 27 человек).

Состав исполнительного органа Общества представлен следующим образом:
Акционерами Общества являются:

Кокоц Ирина Юрьевна ИНН 773409244301
Конюшко Алина Вениаминовна ИНН 773612978504

Для осуществления текущего руководства деятельности Общества его единоличным Участником назначен Генеральный Директор Серебряков Максим Сергеевич.
Дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Уставный капитал: 100 тыс. руб.

Официальные курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на 31.12.2024:
Доллар США – 78,2267 руб.
ЕВРО – 92,0938 руб.

Общество арендует офисное помещение по адресу: 121059, Город Москва, наб. Бережковская, д. 20Ж.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Законом РФ №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Основные средства и незавершенное строительство

Учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

Учет капитальных вложений Обществом ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» (Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

2.1.1. Определение лимита стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ

Лимит стоимости ОС, учитываемых в составе МПЗ, составляет 100 000 рублей за единицу.

2.1.2. Оценка ОС при принятии к бухгалтерскому учету

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Все дополнительные расходы, связанные с приобретением основного средства, включаются в его первоначальную стоимость до момента ввода его в эксплуатацию. Возникшие дополнительные расходы после указанного момента включаются в состав операционных расходов.

2.1.3. Переоценка ОС

Переоценка однородных объектов ОС не осуществляется.

2.1.4. Способы начисления амортизации

Амортизация всех основных средств в бухгалтерском учете производится линейным способом, по нормам, рассчитанным исходя из срока полезного использования данных объектов.

2.1.5. Способы учета затрат на ОС

Затраты на ремонт ОС включаются в себестоимость текущего отчетного периода по мере их возникновения.

2.2. Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

2.2.1. Единица бухгалтерского учета МПЗ

Единицей бухгалтерского учета МПЗ является наименование единицы МПЗ.

2.2.2. Способы оценки МПЗ по их группам (видам):

МПЗ принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

2.2.3. Способ учета транспортно - заготовительных расходов

Способ учета транспортно-заготовительных расходов (ТЗР) путем непосредственного (прямого) включения ТЗР в фактическую себестоимость материала.

2.2.4. Способы оценки МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии

При отпуске МПЗ их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

2.2.5. Способ оценки товаров, приобретенных для продажи при осуществлении розничной торговли

Оценка приобретенных товаров осуществляется по стоимости приобретения.

2.3. Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся произведенные в отчетном периоде расходы, обуславливающие получение доходов в течение нескольких отчетных периодов. При принятии решения об отнесении расходов к расходам будущих периодов организация

руководствуется принципом соответствия периодов, в которых были произведены расходы, с теми экономическими выгодами, которые от них получены. Расходы будущих периодов, в том числе расходы на приобретение компьютерных программ, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов».

Расходы будущих периодов признаются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами, в течение которых организация получает экономические выгоды от указанных расходов.

2.3.1. Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся. Сроки, в течение которых такие расходы подлежат отнесению на затраты на производство или другие источники, регулируются организацией самостоятельно, если другое не следует из законодательных или иных нормативных актов, относящихся к данному объекту.

2.4. Незавершенное производство

Учет незавершенного производства ведется Обществом в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.07.98. № 34н, а также ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н).

2.5. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

2.5.1. Способ списания дополнительных расходов по займам

Дополнительные расходы по займам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.6. Активы и обязательства в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств в иностранной валюте ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте», утв. Приказом Минфина РФ №154н от 27.11.2006.

Пересчет стоимости актива или обязательства, выраженного в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации. Указанный пересчет производится на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату.

2.7. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации ежегодно по состоянию на 31 декабря.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п.70 «Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ», утв. Приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998).

Организацией создаются резервы по оценочным обязательствам. Для отражения оценочного обязательства в учете используется счет 96 «Резервы предстоящих расходов». При признании обязательства, в зависимости от его характера (т.е. бухгалтерского счета признания расходов по данному обязательству), сумма относится на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива на основании п. 8 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010.

В течение года величина оценочного обязательства подлежит пересмотру в случае наступления новых событий, связанных с этим обязательством (п. 23 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утв. Приказом Минфина РФ №167н от 13.12.2010).

2.8. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

2.8.1. Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.9. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

2.9.1. Перечень поступлений, признаваемых доходами от обычных видов деятельности организации

- услуг по управлению активами и недвижимым имуществом;
- услуг по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости;
- услуг по управлению строительством, контролю и надзором за производством строительных работ;
- консультационных услуг в сфере строительства, управления, эксплуатации, использования, владения и распоряжения объектами недвижимости;
- транспортных услуг;
- брокерских услуг по операциям с недвижимостью;
- любые других видов деятельности, сопутствующих или содействующих осуществлению вышеуказанных видов деятельности Общества.

2.9.2. Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

- Проценты, получаемые организацией за предоставленные ею в пользование денежные средства (денежные средства на расчетных, депозитных и прочих счетах);
- Курсовые разницы;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Суммы кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности;
- Излишек товарно-материальных ценностей и прочего имущества, выявленный в результате инвентаризации;
- Прочие доходы, не относящиеся к доходам по обычным видам деятельности.

2.10. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

2.10.1. Перечень расходов, признаваемых расходами по обычным видам деятельности организации

- Материальные затраты
- Затраты на оплату труда
- Отчисления на социальные нужды
- Амортизация
- Прочие затраты

Учет расходов на производство ведется на счете 20 «Основное производство» по проектам.

2.10.2. Расходы, признаваемые прочими расходами:

- Пени, штрафы, неустойки за нарушение условий договоров;
- Курсовые разницы;
- Проценты по займам;
- Расходы на услуги банков;
- Убытки прошлых лет, признанные в отчетном периоде;
- Прочие расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности.

2.11. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

3.1. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Краткосрочная дебиторская задолженность, всего:	85 234	60 651
В том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками	49 271	28 200
Авансы выданные	3 439	3 718
Займы выданные	28 840	24 010
Прочая	3 684	4 723

Кредиторская задолженность	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Краткосрочная кредиторская задолженность, всего	34 306	15 589

В том числе		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	17 383	9 415
Авансы полученные	5 841	0
Расчеты по налогам и взносам	11 081	6 105
Прочая	1	69

3.2. Денежные средства

	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Расчетный счет, рубли	16 518	9 223
Всего	16 518	9 223

3.3. Нераспределенная прибыль

	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Нераспределенная прибыль	75 313	51 295
в том числе: прибыль, подлежащая распределению	75 313	51 195

3.4. Оценочные обязательства

	на 31.12.2025, тыс. руб.	на 31.12.2024, тыс. руб.
Оценочные обязательства, всего:	1 354	4172
в том числе: резервы на оплату отпусков и премий	1 354	4172

4.1. Отложенные налоги

4.1.1. Информация о постоянных налоговых обязательствах/активах и отложенных налогах

	за 2025 год, тыс. руб.	за 2024 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	38 162	20 625
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	10 614	4 785
Временные разницы отчетного периода	(742)	(687)
Постоянные разницы отчетного периода	1 060	583
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	39 488	27 360
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	9 872	5 472

4.2. Выручка и прочие доходы

4.2.1. Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

Виды и суммы выручки отчетного периода:

(тыс.руб.)

Вид выручки	2025 год	Доля в общей сумме доходов (%), 2023 год	2024 год	Доля в общей сумме доходов (%), 2024 год
- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом - услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости	287 292	100	209 745	100
Итого выручка:	287 292	100	209 745	100

4.2.2. Информация о прочих доходах

(тыс.руб.)

Виды прочих доходов	2025	2024
Проценты по размещенным депозитам	763	683
Курсовые разницы	0	51
Прочие доходы	73	50
Итого прочие доходы	836	784

4.3. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

4.3.1. Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности (соответствующая каждому виду выручки)

Виды и суммы расходов отчетного периода:

(тыс.руб.)

Вид расхода	2025 год	Доля в общей сумме расходов (%), 2021 год	2024 год	Доля в общей сумме расходов (%), 2022 год
- услуги по управлению активами и недвижимым имуществом - услуги по комплексной технической эксплуатации объектов недвижимости	245 259		187 585	
Итого расходы:	245 259	100	187 585	100

4.3.2. Информация об управленческих расходах

(тыс.руб.)

Виды расходов	2025	2024
Расходы на зарплату	1 108	535
Страховые взносы	288	161

(тыс.руб.)		
Виды расходов	2025	2024
Информационные и консультационные услуги	1 282	592
Резерв по отпускам и годовому бонусу	136	63
Прочие расходы	86	222
ИТОГО:	2 900	1 573

4.3.3. Информация о прочих расходах

(тыс.руб.)		
Виды расходов	2025	2024
Курсовые разницы	0	35
Расходы прошлых лет	272	0
Расходы на услуги банков	465	423
Прочие расходы	1 070	231
Пени, штрафы, неустойки	0	0
ИТОГО:	1 807	689

4.4. Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

4.4.1. Материнская компания и бенефициарный владелец¹

Акционерами Общества являются:

Кокоц Ирина Юрьевна ИНН 773409244301
 Конюшко Алина Вениаминовна ИНН 773612978504

4.4.2. Перечень связанных сторон²

Генеральный Директор Серебряков Максим Сергеевич.

4.4.3. Операции, проведенные со связанными сторонами

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

(тыс. руб.)		
Виды вознаграждений	2025 год	2024 год
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	829	345
Оплата труда за отчетный период	602	251

¹ Бенефициарный владелец – физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25% в капитале) клиентом – юридическим лицом либо имеет возможность контролировать действия клиента (ФЗ 115, ст.3)

² В соответствии с п.13 ПБУ 11/2008 информация об организациях, контролирующих данную организацию или контролируемых ею, подлежит раскрытию независимо от того, были ли в отчетном периоде операции между ними.

Виды вознаграждений	2025 год	2024 год
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	194	77
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	33	17

Иных операций со связанными операциями в 2024 и 2025 году не было.

4.3. Условные обязательства.

4.3.1 Условные обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, вследствие чего повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или по операциям с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства.

Руководство Общества, исходя из своего понимания примененного российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

4.4. Риски бизнеса.

Рыночные риски

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на деятельности Общества.

Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, и полагает, что Общество сможет осуществлять деятельность непрерывно в течение 12 месяцев после отчетной даты и в дальнейшем обозримом будущем.

Риски ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам, задолженность по займам. Общество осуществляет постоянный мониторинг краткосрочной ликвидности и составление прогноза ликвидности на более длительный период.

Правовой риск

Правовой риск связан с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, а также бухгалтерского и налогового учета. Кроме того, налоговое, валютное и таможенное законодательство в РФ нередко допускает различные толкования норм, регулирующих соответствующие отношения, в том числе и в связи с судебной практикой. В целях минимизации риска Общество проводит мониторинг изменений законодательства и судебных решений по ключевым вопросам.

4.5. Чистые активы.

Чистые активы за 2025 г. – 75 213 тыс. руб.

Чистые активы за 2024 г. – 51 295 тыс. руб.

Чистые активы за 2023 г. – 37 881 тыс. руб.

4.6. Допущение непрерывности деятельности.

Решения о ликвидации Общества года не принимались

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

5.0. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2024 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

**Генеральный директор
АО «ЭЛЕМЕНТА»**

_____ **Серебряков М.С.**

27 марта 2026