

# Общество с ограниченной ответственностью

## «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22»

ИНН/КПП 7735195366 / 774301001

### Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

#### 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование юридического лица: **Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22»**, сокращенное наименование: **ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22»**.

Адрес юридического лица: 125130, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Войковский, ул Выборгская, д. 22, стр. 3, помещ. 2Б

Почтовый адрес: 125130, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Войковский, ул Выборгская, д. 22, стр. 3, помещ. 2Б

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

Юридический адрес: 124498, Город Москва, г Зеленоград, проезд 4922-й, д. 4, стр. 5

Фактический адрес: 125130, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Войковский, ул Выборгская, д. 22, стр. 3, помещ. 2Б

Сведения об образовании юридического лица:

- ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22» основной государственный регистрационный номер (ОГРН) [1227700386792](#) присвоен 01.07.2022 г. Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве;
- Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): [7735195366](#)
- Код причины постановки на учет (КПП): [774301001](#)
- Способ образования: Создание юридического лица путем реорганизации в форме выделения (решение единственного акционера АО «ЭЛМА» от 28.02.2022 г.)

Правовое положение ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22» (далее - Общество), порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, прочими Федеральными

законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Уставный капитал ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22» составляет 190 000 000 (Сто девяносто миллионов) рублей 00 копеек.

Состав учредителей:

Наименование организации / Ф.И.О	Размер УК, руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего:	190 000 000	100%
в т.ч.		
Акционерное общество «КП Капитал» ИНН 7735191837	190 000 000	100,00%

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

- Органами управления ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22» в соответствии с Уставом являются:
  - в соответствии с Протоколом внеочередного собрания участников от 23.06.2025 г. полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей организации - АО «ЭЛМА» (ОГРН 1027700033646, ИНН 7735001395, адрес местонахождения: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922, д.4, стр.5) на основании договора от 01.07.2025 года. Соловьёв Игорь Вячеславович избран Генеральным директором АО «ЭЛМА» – Протокол внеочередного общего собрания акционеров Акционерного общества «ЭЛМА» от 21.02.2024 г.
- Общество не имеет обособленных структурных подразделений.
- В 2025 году Обществом получен доход от осуществления следующих видов хозяйственной деятельности: оказание услуг по предоставлению объектов недвижимости (нежилых помещений) в аренду.
- Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.
- Среднесписочная численность сотрудников на 31 декабря 2025 года составила – 12 человек. На 31 декабря 2024 года составляла – 12,1 человек.

Аудитором Общества в 2025 г. является аудиторская фирма Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза», 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29.

## **2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.**

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена приказом № 1 от 01.07.2022 г.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального закона № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.11.2011г.;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Министерства Финансов от 06.10.2008г. № 106н;
- Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства Финансов от 04.10.2023 г. № 157н (ред. от 07.11.2025 г.).

## 2.1. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость больше 100 000 (Ста тысяч) рублей.

Если стоимость актива не превышает установленного лимита, то основное средство не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Независимо от стоимости малоценными объектами ОС не признаются:

- земельные участки;
- здания;
- сооружения;
- транспортные средства.

В учете Общество выделяет следующие группы однородных объектов ОС:

- здания;
- сооружения;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- офисное оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- земельные участки;
- другие виды основных средств (п. 11 ФСБУ 6/2020).

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2019).

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений.

Объекты основных средств, в том числе инвестиционная недвижимость, после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка основных средств не производится (пп. «а» п. 13 ФСБУ 6/2020).

Общество ежегодно перед составлением годовой отчетности проводит проверку основных средств на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» (п. 38 ФСБУ 6/2020).

На отчетную дату основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения (24 ФСБУ 6/2020).

Элементами амортизации являются:

- срок полезного использования;
- способ начисления амортизации;
- ликвидационная стоимость (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Элементы амортизации являются оценочными значениями и ежегодно (перед составлением отчетности) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. При выявлении изменений условий использования объекта ОС (например, техническая революция на определенном рынке, планы руководства по техническому перевооружению и т.п.) элементы амортизации подлежат пересмотру. Корректировки отражаются перспективно как изменения оценочных значений в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого руководством Общества периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020).

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом (п. 35 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизируемая стоимость основного средства представляет собой первоначальную стоимость объекта основных средства за вычетом ликвидационной стоимости.

Инвестиционная недвижимость - недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для:

(в ред. МСФО (IFRS) 16, утв. Приказом Минфина России от 11.07.2016 N 111н)

(а) использования в производстве или поставке товаров или услуг либо в административных целях; или

(б) продажи в ходе обычной деятельности.

Виды инвестиционной недвижимости:

№ пп	Вид недвижимости	Комментарий
1	Здания	включая компоненты по капитальным ремонтам и узлы, выделенные в соответствии с п. 10 ФСБУ 6/2020
2	Помещения	
3	Права аренды на здания	Только в том случае, если они предназначены для последующей передачи в аренду
4	Права аренды на помещения	
5	Права аренды на земельные участки	

Критерии отнесения недвижимости к категории «Инвестиционная»:

Описание критерия
Недвижимость приносит деньги от аренды независимо от других активов организации (п. 7 МСФО 40)
Здание / помещение, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в операционную аренду по одному или нескольким договорам
Недвижимость, строящаяся или развиваемая для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости – в операционной аренде
Недвижимость используется в целях получения выгоды от прироста стоимости в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной деятельности

Не относятся к инвестиционной недвижимости следующие объекты Основных средств:

- здания / помещения инженерных сооружений: газовые котельные, трансформаторные подстанции, насосные станции, водозаборные узлы и т.п.;
- здания / помещения охранно-диспетчерские: КПП, охранные и диспетчерские пункты, гаражи и т.п.;
- сооружения инженерные: внутримплощадочные инженерные тепло- / водо- / газо- сети, тепло- / водо- / газопроводы, канализационные сети и коллекторные сооружения, кабельные и воздушные линии электропередач, водонапорные башни, дымовые трубы, центрально-распределительные пункты, резервуары, очистные сооружения и т.п.

- сооружения оградительные: заборы, ограждения, подпорные стены и т.п.

## 2.2 Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между **Обществом** и покупателями и заказчиками.

По итогам инвентаризации дебиторской задолженности в разрезе контрагентов и договоров «Резерв по сомнительным долгам» подтвержден в следующих размерах:

Срок со дня истечения срока погашения задолженности	Процент создаваемого резерва от суммы долга
От 1 до 44 дней	0%
От 45 до 90 дней	50%
Свыше 91 дней	100%

что составило в 2024 году –829 тыс. руб.; в 2025 году – 26 тыс. руб.

## 2.3 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 №126н.

Финансовые вложения, выбытие которых ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, являются краткосрочными и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов.

Финансовые вложения, выбытие которых ожидается по истечении 12 месяцев после отчетной даты, являются долгосрочными и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе внеоборотных активов.

Долгосрочные финансовые вложения (векселя, облигации займы) переводятся в краткосрочные, когда по условиям договора до погашения долговых ценных бумаг или возврата долга остается 365 дней.

Финансовые вложения учитываются на счете 58 «Финансовые вложения» в разрезе субсчетов.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, **Общество** образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Признаки обесценения по видам финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость - акций, долей в уставном капитале, выданных займов:

Виды финансовых вложений.	Признаки устойчивого снижения стоимости	Метод определения расчетной стоимости финансовых вложений
---------------------------	---	---

Виды финансовых вложений.	Признаки устойчивого снижения стоимости	Метод определения расчетной стоимости финансовых вложений
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций	Стоимость акций в уставном капитале АО или стоимость доли организации в уставном капитале ООО, рассчитанная исходя из чистых активов АО или ООО, имеет отрицательную динамику и ниже учетной стоимости финансовых вложений. Отсутствуют или существенно снижаются поступления доходов от АО в виде дивидендов, а от ООО – в виде части чистой прибыли при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем	Исходя из <u>стоимости чистых активов АО</u> (ООО).
Кредиты (займы), предоставленные другим организациям	Начата процедура ликвидации организации-заемщика Заемщик объявлен банкротом, или по отношению к нему введено внешнее управление Задолженность по займу не погашена в установленные договором сроки, и просрочка составляет более 12 месяцев Чистые активы организации-заемщика на протяжении трех лет подряд (включая текущий год) имеют отрицательную динамику	Исходя из оценочных коэффициентов или исходя из анализа финансового состояния компании-должника.
Депозитные вклады в кредитных организациях	Чистые активы кредитной организации на протяжении трех лет подряд (включая текущий год) имеют отрицательную динамику	Метод сопоставления процентных ставок по договору со средневзвешенными процентными ставками по привлеченным кредитными организациями вкладам нефинансовых организаций. Данные по средневзвешенным ставкам можно взять на <u>официальном сайте Банка России</u>
Дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования	Чистые активы (собственные средства) дебитора на протяжении трех лет подряд (включая текущий год) имеют отрицательную динамику Дебиторская задолженность не погашена в установленные договором сроки и просрочена более чем на 12 месяцев	Метод расчетных (ожидаемых) будущих потоков денежных средств

#### 2.4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отражаемые в бухгалтерском балансе, включают денежные средства в банках, наличные денежные средства, денежные документы, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев и банковские векселя, используемые в качестве платежного инструмента.

Краткосрочные депозиты сроком свыше 3-х месяцев с условием возможности досрочного их изъятия в зависимости от цели депозита:

- учитываются в составе прочих денежных средств, если целью депозита является обеспечение краткосрочных потребностей в денежных средствах;
- учитываются в составе финансовых вложений, если целью депозита является получение

процентов (как правило, такие депозиты предусматривают потерю существенной доли дохода при досрочном возврате).

## 2.5. Займы и кредиты

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на:

- краткосрочную;
- долгосрочную.

Общество признает задолженность краткосрочной, если срок погашения ее составляет не более 12 месяцев, после отчетной даты.

Общество признает задолженность долгосрочной, если срок погашения ее превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Займы и кредиты переводятся в краткосрочные, когда по условиям договора до возврата долга остается 365 дней.

## 2.6. Признание доходов

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденное Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н. (ред. от 06.04.2015)

Доходы Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы

Доходы от обычных видов деятельности Общества признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического закрытия дебиторской задолженности.

Доход, полученный Обществом от какого-либо вида деятельности, рассматривается ею как доход от обычных видов деятельности, если его величина составляет 5% и более от общей суммы доход Обществ за отчетный период.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка.

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности, определенных исходя из цены, установленной договором между Обществом и покупателем.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, являются прочими доходами Общества.

## 2.7. Признание расходов

Общество признает расходы независимо от их признания для целей расчета налогооблагаемой базы по налогу прибыль, в соответствии с положениями главы 25 Налогового Кодекса РФ.

Расходы отражаются в составе себестоимости в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств.

- Прямые расходы отражаются на счете 20 «Основное производство» и ежемесячно списывается в полном объеме на счет учета затрат 90.02 «Себестоимость продаж».
- На счете 25 «Общепроизводственные расходы» обобщается информация о расходах по обслуживанию котельной.
- Расходы, учтенные на счете 25 "Общепроизводственные расходы", списываются в дебет счетов 20 "Основное производство".
- На счете 23 «Вспомогательное производство» обобщается информация о расходах

по ремонту основных средств по договорам подряда с использованием материалов по давальческой схеме. Накопленная по кредиту счета 23 сумма расходов по ремонту основных средств по окончании месяца списывается в дебет счета 20 «Основное производство».

- Управленческие и общехозяйственные расходы, отраженные Обществом на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в полном объеме на счет учета затрат 90.08 «Управленческие расходы» по дебету счета в аналитике.
- На счете 44 «Расходы на продажу» отражаются расходы, связанных с оказанием услуг по аренде помещений и ежемесячно списываются в полном объеме на счет учета затрат 90.07 «Расходы на продажу».

## 2.8 Резервы

В соответствии с требованиями принципа осмотрительности в бухгалтерском учете, положений по бухгалтерскому учету, а также в рамках сближения принципов РСБУ с принципами МСФО организация формирует следующие резервы:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

В этой связи бухгалтерский учет ведется с учетом следующего:

- обязательства предприятия по оплате сотрудникам отработанных, но не использованных дней отпуска, отражаются на последнее число квартала (далее отчетная дата) в форме резерва на расходы, связанных с предоставлением отпусков.

## 2.9 Учёт аренды

Порядок учета аренды регулируется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

Положения по учету аренды применяются при одновременном выполнении следующих условий:

- предмет аренды идентифицируется (определен в договоре и не может быть заменен арендодателем по его усмотрению);
- предмет аренды предоставляется на определенный срок;
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не predetermined техническими характеристиками предмета аренды (п. 5 ФСБУ 25/2018).

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде (п. 10 ФСБУ 25/2018).

При этом при одновременном выполнении следующих условий:

- не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

Право пользования активом включает:

- первоначальную оценку обязательства по аренде;

- арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, начисляемой линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (пп. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Общество не производит переоценку права пользования активом (п. 16 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин с применением процентной ставки.

### **3. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕНОСТИ.**

**3.1. Основные средства и инвестиционная недвижимость** (статья 1150 Бухгалтерского баланса)

За отчетный период **2025** г. происходило следующее движение основных средств, в разрезе Групп основных средств, **тыс. руб.:**

Основное средство.Группа ОС	На начало периода		За период		На конец периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Стоимость	Остаточная стоимость
Здания	97 989	50 680		97 824	165	18
Сооружения	24 504	4 955			24 504	3 028
Машины и оборудование (кроме офисного)	53 889	25 287	667	74	54 481	20 532
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 007	453	241	46	1 202	369
Земельные участки	135 596	129 366		58 078	77 519	69 376
Другие виды основных средств	5 147	4 032	0	3 575	1 572	522
<b>Итого</b>	<b>318 132</b>	<b>214 773</b>	<b>907</b>	<b>159 597</b>	<b>159 442</b>	<b>93 847</b>

Основное средство.Группа ОС	На начало периода	За период		На конец периода
	Амортизация	Начисление амортизации	Списание амортизации	Амортизация
Здания	47 309	1 765	48 927	147
Сооружения	19 549	1 927		21 476
Машины и оборудование (кроме офисного)	28 602	5 421	74	33 949
Производственный и хозяйственный инвентарь	554	324	46	833
Земельные участки	6 230	1 933	21	8 142
Другие виды основных средств	1 115	171	237	1 049
<b>Итого</b>	<b>103 359</b>	<b>11 541</b>	<b>49 305</b>	<b>65 596</b>

За период 2024 г. происходило следующее движение основных средств, в разрезе Групп основных средств, тыс. руб.:

Основное средство.Группа ОС	На начало периода		За период		На конец периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Стоимость	Остаточная стоимость
Здания	97 989	53 323			97 989	50 680
Сооружения	24 504	6 881			24 504	4 955
Машины и оборудование (кроме офисного)	52 397	28 808	1 585	94	53 889	25 287
Производственный и хозяйственный инвентарь	873	600	134		1 007	453
Земельные участки	135 596	132 872			135 596	129 366
Другие виды основных средств	5 147	4 399			5 147	4 032
<b>Итого</b>	<b>316 507</b>	<b>226 883</b>	<b>1 719</b>	<b>94</b>	<b>318 132</b>	<b>214 773</b>

Основное средство.Группа ОС	На начало периода	За период		На конец периода
	Амортизация	Начисление амортизации	Списание амортизации	Амортизация
Здания	44 666	61 090		408 511
Сооружения	17 622	1 927		19 549
Машины и оборудование (кроме офисного)	23 589	5 106	94	28 602
Производственный и хозяйственный инвентарь	273	281		554
Земельные участки	2 724	3 506		6 230
Другие виды основных средств	748	497		1 386
<b>Итого</b>	<b>89 623</b>	<b>72 407</b>	<b>94</b>	<b>464 833</b>

В составе основных средств Общества отражены земельные участки, которые представлены в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации общественно-деловых и производственных зданий и строений различного типа, на которых расположены здания (инвестиционная недвижимость), которые принадлежат Обществу на праве собственности и используются Обществом в основном виде деятельности «68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом». Участки предоставляются без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений. В случае изменения целевого использования объекта недвижимого имущества, расположенного на участках, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

Объект аренды	Арендодатель	Номер и дата договора аренды	Начало аренды	Окончание аренды
_Земельный участок - КН 77:09:0001023:38; S=851 кв.м.	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор аренды земельного участка №М-09-056906 от 30.06.2021	01.07.2022	08.06.2070
_Земельный участок - КН 77:09:0001023:2; S=43 957 м.	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор аренды земельного участка №М-09-038184 от 27.09.2012	01.07.2022	10.08.2061

Долгосрочные обязательства по договорам аренды земельных участков отражены в составе Прочие долгосрочные обязательства (строка 1450 Бухгалтерского баланса):

тыс. руб.

Номер и дата договора аренды	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Договор аренды земельного участка №М-09-038184 от 27.09.2012	135 188	75 762
Договор аренды земельного участка №М-09-056906 от 30.06.2021	4 394	2 449
ИТОГО:	139 582	78 211

По договорам аренды в качестве ставки дисконтирования используется ставка сопоставимого финансирования – ставка, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь кредит и / или заем на аналогичный срок и с аналогичным обеспечением, чтобы приобрести актив, имеющий стоимость, аналогичную той стоимости, которую имеет актив в форме права пользования в аналогичных экономических условиях.

При определении ставки сопоставимого финансирования Общество использует информация о собственных сделках заимствования. Средневзвешенная процентная ставка на 31.12.2025 г. составила-24,93%.

За отчетный период 2025 г. и за период 2024 г. начислены проценты по арендным обязательствам в следующем размере:

тыс. руб.

№ п/п	Показатель	за 2024 г.	за 2025 г.
1	%% по арендным обязательствам	15 699	16 981

Инвестиционная недвижимость отражена по строке 1160 Бухгалтерского баланса, которая находится в собственности Общества и передается во временное пользование третьим лицам, с целью получения арендных платежей.

За период 2025 г. происходило следующее движение инвестиционной недвижимости в разрезе групп, тыс. руб.:

Инвестиционная недвижимость	На начало периода		За период		На конец периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Стоимость	Остаточная стоимость
Здания	563 804	202 602	99 232		663 036	193 963
Другие виды основных средств	1 315	1 044			1 315	913
ИТОГО	565 119	203 646	99 232	0	664 351	194 876

Инвестиционная недвижимость	На начало периода	За период		На конец периода
	Амортизация	Начисление амортизации	Списание амортизации	Амортизация
Здания	361 202	58 944		469 073
Другие виды основных средств	272	130		402
Итого	361 474	59 074		469 475

За период 2024 г. происходило следующее движение инвестиционной недвижимости в разрезе групп, тыс. руб.:

Инвестиционная недвижимость	На начало периода		За период		На конец периода	
	Стоимость	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Уменьшение стоимости	Стоимость	Остаточная стоимость
Здания	563 804	261 050			563 804	202 602
Другие виды основных средств	1 315	1 174			1 315	1 044
Итого	565 119	262 224			565 119	203 646

Инвестиционная недвижимость	На начало периода	За период		На конец периода
	Амортизация	Начисление амортизации	Списание амортизации	Амортизация
Здания	302 755	58 447		361 202
Другие виды основных средств	141	130		272
Итого	302 896	58 578	0	361 474

### 3.2. Дебиторская задолженность (статья 1230 Бухгалтерского баланса)

Структура дебиторской задолженности:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма на		Сумма на	
		31.12.2024 г.		31.12.2025 г.	
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	646	1%	386	1%
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	5 387	10%	7 135	11%
3	Расчёты по налогам и сборам	2 773	6%	2 822	5%
4	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	0	0%	2	0%
5	Сальдо по ЕНС	484	1%	549	1%
6	Прочие дебиторы	44 177	82%	51 149	82%
7	Расходы будущих периодов	581	1%	604	1%
<b>ИТОГО</b>		<b>54 048</b>	100,00%	<b>62 647</b>	100,00%

В составе «прочие дебиторы» отражена сумма задолженности по начисленным процентам %% по предоставленным займам:

тыс.руб.

Наименование контрагента	ИНН	31.12.2024	31.12.2025
ЭЛМА-ГПЗ ООО	6168123204		
Договор займа №1-В22-ГПЗ-2024 от 12.11.2024 г. (ставка ЦБ+3,95)		33 744	43 914
ЭЛМА-МЫТИЩИ ООО	7735193182		
Договор займа № 4-В22-ЭП-2023 от 15.05.2023 г. (10,10%)		8 582	7 163
<b>ВСЕГО:</b>		<b>42 326</b>	<b>51 078</b>

### 3.3. Финансовые вложения (статья 1170 и 1240 Бухгалтерского баланса)

В составе финансовых вложений у Общества числится задолженность по предоставленным долгосрочным и краткосрочным займам:

тыс. руб.

Наименование контрагента/Номер и дата договора займа	ИНН/Дата погашения	31.12.2024	Строка баланса	31.12.2025	Строка баланса
ЭЛМА-ГПЗ ООО	6168123204				
Договор займа №1-В22-ГПЗ-2024 от 12.11.2024 г.	31.12.2031	1 580 000	стр.1170	1 500 000	стр.1170
ЭЛМА-МЫТИЩИ ООО	7735193182				
Договор займа № 4-В22-ЭП-2023 от 15.05.2023 г.	30.06.2026	980 000	стр.1170	809 000	стр.1240
<b>Итого:</b>		<b>2 560 000</b>		<b>2 309 000</b>	

Проверка на обесценение финансовых вложений проведена, по результатам проверки обесценение отсутствует.

### 3.4. Займы и кредиты (долгосрочные и краткосрочные обязательства)

(статья 1410 и статья 1510 Бухгалтерского баланса)

тыс.руб.

Наименование контрагента/Номер и дата договора займа	ИНН/дата погашения	%% ставка	31.12.2024	31.12.2025	Наименование контрагента/Номер и дата договора займа	31.12.2024	31.12.2025
<b>Долгосрочные займы (строка 1410)</b>			<b>2 291 500</b>	<b>1 750 489</b>	<b>Проценты по долгосрочным займам (строка 1510)</b>	<b>51 788</b>	<b>61 074</b>
<b>ГОРДИЦА Константин Дмитриевич ИП</b>	<b>500805022603</b>		<b>160 405</b>		<b>ГОРДИЦА Константин Дмитриевич ИП</b>	<b>3 625</b>	
Договор займа №01/ТП В22-ГК от 01.02.2023 г.	01.02.2035	10,00%			Договор займа №01/ТП В22-ГК от 01.02.2023 г.		

Договор займа №02/ТП В22-ГК от 03.05.2023 г.	01.04.2031	(ставка ЦБ+4%)	27 405		Договор займа №02/ТП В22-ГК от 03.05.2023 г.	818	
Договор займа №03/ТП В22-ГК от 11.07.2023 г.	30.06.2026	(ставка ЦБ+4%)	21 000		Договор займа №03/ТП В22-ГК от 11.07.2023 г.	445	
Договор займа №05-ГК-В22-2024 от 08.11.2024	31.12.2031	(ставка ЦБ+3,9%)	112 000		Договор займа №05-ГК-В22-2024 от 08.11.2024	2 362	
<b>КОНЦЕРН ПРАМО ООО</b>	<b>7743461484</b>		<b>2 131 095</b>	<b>1 750 489</b>	<b>КОНЦЕРН ПРАМО АО</b>	<b>48 163</b>	<b>51 553</b>
Договор займа №01/ТП В22-КП от 03.05.2023 г.	01.04.2031	(ставка ЦБ+4%)	364 095	120 489	Договор займа №01/ТП В22-КП от 03.05.2023 г.	10 873	4 111
Договор займа №02/ТП В22-КП от 11.07.2023 г.	30.06.2026	(ставка ЦБ+4%)	279 000		Договор займа №02/ТП В22-КП от 11.07.2023 г.	5 908	
Договор займа №06-КП-В22-2024 от 08.11.2024	31.12.2031	(ставка ЦБ+3,9%)	1 488 000	1 488 000	Договор займа №06-КП-В22-2024 от 08.11.2024	31 382	42 596
Договор займа №08-КП-В22-2025 от 28.10.2025(ЦБ+4)	31.12.2031	(ставка ЦБ+4%)		142 000	Договор займа №08-КП-В22-2025 от 28.10.2025(ЦБ+4)	31.12.2031	4 846
<b>Краткосрочные займы (строка 1510)</b>			<b>140 000</b>	<b>279 000</b>	<b>Проценты по краткосрочным займам (строка 1510)</b>	<b>765</b>	<b>9 520</b>
<b>КОНЦЕРН ПРАМО ООО</b>	<b>7743461484</b>			<b>279 000</b>	<b>КОНЦЕРН ПРАМО ООО</b>		<b>9 520</b>
Договор займа №02/ТП В22-КП от 11.07.2023 г.	30.06.2026	(ставка ЦБ+4%)		279 000	Договор займа №02/ТП В22-КП от 11.07.2023 г.		9 520
<b>ПАРАМОНОВ Александр Викторович ИП</b>	<b>7718226470</b>		<b>140 000</b>		<b>ПАРАМОНОВ Александр Викторович ИП</b>	<b>765</b>	
Договор денежного займа от 20.12.2024	31.12.2025	(ставка ЦБ+4%, капитализация)	140 000		Договор денежного займа от 20.12.2024	765	

Все суммы процентов, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), в отчётном периоде были включены в расходы (затраты) организации (сумма процентов, подлежащая включению в стоимость инвестиционных активов, отсутствует).

### 3.5. Кредиторская задолженность (статья 1520 Бухгалтерского баланса)

Структура кредиторской задолженности Общества:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Сумма на		Сумма на	
		31.12.2024 г.		31.12.2025 г.	
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 208	3%	15 699	10%
2	Расчеты с покупателями и заказчиками	90 335	72%	108 170	66%
3	Расчёты по налогам и сборам	5 479	4%	4 952	3%
4	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	23 622	19%	27 701	17%
5	Расчёты по оплате труда	554	0%		
6	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	471	0%	470	0%
7	Прочие кредиторы	156	0%	465	0%
8	Задолженность участникам по выплате доходов	0	0%	4 445	3%
9	Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)	842	1%	2 567	2%
<b>ИТОГО</b>		<b>124 667</b>	<b>100%</b>	<b>164 469</b>	<b>100%</b>

### 3.6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Отчет о финансовых результатах составлен исходя из признания выручки по мере отгрузки продукции (работ, услуг) покупателям. Выручка отражена за минусом налога на добавленную стоимость, тыс. руб.

#### Доходы организации

К доходам (выручке) от обычных видов деятельности отнесены (строка 2110 формы № 2):

№ п/п	Наименование дохода	Сумма за		Сумма за	
		2024 г.		2025 г.	
1	Услуги аренды (постоянная часть)	464 060	87%	549 314	87%
2	Услуги аренды (переменная часть)	28 174	5%	31 632	5%
3	Прочая реализация	40 782	8%	51 804	8%
<b>ИТОГО</b>		<b>533 016</b>	<b>100%</b>	<b>632 751</b>	<b>100%</b>

Состав прочих доходов (строка 2320, 2340 формы № 2):

тыс. руб.

№ п/п	Показатель	Сумма	
		за 31.12.2024 г.	за 31.12.2025 г.
1	Проценты по договорам займа	159 762	442 443
2	Проценты по депозитам	6 557	11 617
<b>Строка 2320 "Проценты к получению"</b>		<b>166 319</b>	<b>454 060</b>
1	Штрафы, пени, неустойки к получению	1 994	354

2	Доходы прошлых периодов	1 292	
4	Реализация материалов и прочего имущества	964	
5	Восстановление резервов по сомнительным долгам	1 648	930
6	Прочие доходы	559	624
<b>Строка 2340 "Прочие доходы"</b>		<b>6 458</b>	<b>1 908</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>172 777</b>	<b>455 968</b>

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

### Расходы организации

Расходы организации формируются в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» и отражаются соответственно на счетах - 20, 25, 26, 44 и 91 счет.

Прямые расходы организации, связанные с производством товаров (работ, услуг) по основным видам деятельности, учитываются на счете 20 «Основное производство» и счете 25 «Общепроизводственные расходы», которые ежемесячно формируют показатель - себестоимость продукции (счет 90.0.2).

Себестоимость реализованных услуг (**строка 2120 формы № 2**) составила (в том числе, по элементам затрат): тыс. руб.

№ п/п	Наименование расхода	Сумма за 2024		Сумма за 2025	
<b>1.</b>	<b>РЕСУРСЫ</b>	<b>31 621</b>	<b>16%</b>	<b>35 885</b>	<b>19%</b>
	Вода и водоотведение	1 377		1 494	
	Газ	3 775		4 129	
	Сброс сточных вод	124		123	
	Электроэнергия	26 345		30 139	
<b>2.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ объектов недвижимости</b>	<b>95 332</b>	<b>50%</b>	<b>81 291</b>	<b>43%</b>
	2.1.АМОРТИЗАЦИЯ	68 794		68 613	
	2.2.РЕМОНТ зданий и оборудования	22 941		10 745	
	2.3.Аренда земельного участка	3 597		1 933	
<b>3.</b>	<b>ЭКСПЛУАТАЦИЯ объектов недвижимости расходы</b>	<b>34 260</b>	<b>18%</b>	<b>38 149</b>	<b>20%</b>
	3.1.УБОРКА, клининг	22 756		24 156	
	3.2.ОХРАНА объектов	6 826		7 960	
	3.3.ТО, материалы и прочее	4 679		6 032	
<b>4.</b>	<b>ПРОЧИЕ расходы</b>	<b>9 637</b>	<b>5%</b>	<b>8 577</b>	<b>5%</b>
<b>5.</b>	<b>РАСХОДЫ на персонал</b>	<b>20 939</b>	<b>11%</b>	<b>23 647</b>	<b>13%</b>
	<b>Итого:</b>	<b>191 789</b>	<b>100%</b>	<b>187 550</b>	<b>100%</b>

Управленческие расходы (**строка 2220 формы № 2**) – косвенные расходы, связанные с управлением Обществом, отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в полном объеме на счет учета затрат 90.08 «Управленческие расходы».

## Состав управленческих расходов:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование расхода	Сумма за 2024	%	Сумма за 2025	%
1	Расходы на персонал	1 127	3%	711	2%
2	Юридические и консультационные расходы	256	1%	539	1%
3	Услуги управляющей компании	30 000	91%	35 345	93%
4	Содержание офиса	480	1%	313	1%
5	ИТ расходы	932	3%	1 165	3%
6	Содержание ОС	0	0%	15	0%
<b>Итого:</b>		<b>32 795</b>	<b>100%</b>	<b>38 088</b>	<b>100,00%</b>

Коммерческие расходы (строка 2210 формы №2) косвенные расходы, связанные с продажей услуг Обществом, отражаются на счете 44 «Коммерческие расходы» и ежемесячно списываются в полном объеме на счет учета затрат 90.07 «Расходы на продажу».

## Состав коммерческих расходов:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование расхода	Сумма за 2024	%	Сумма за 2025	%
1.	Реклама и маркетинг (не нормируемые)	7	30%	54	45%
2.	Амортизация ОС	16	70%	65	55%
<b>ИТОГО:</b>		<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

## Внереализационные (прочие) расходы (строка 2330 и 2350 формы № 2)

тыс.руб.

№ п/п	Показатель	Сумма	Сумма
		за 31.12.2024 г.	за 31.12.2025 г.
1	Проценты по кредитам/займам	211 530	526 678
2	Проценты по арендным обязательствам	15 699	16 981
<b>Строка 2330 "Проценты к уплате"</b>		<b>227 229</b>	<b>543 659</b>
1	Налоги и сборы	23 529	23 768
3	Штрафы и неустойки к оплате по претензиям	639	4
4	Формирования резерва по сомнительным долгам	1 986	139
5	Услуги банка	112	150
6	Судебные расходы	320	185
7	Расходы прошлых периодов	80	371
8	Стоимость реализованных материалов и прочего имущества	885	0
9	Прочие внереализационные расходы	247	614
<b>Строка 2350 "Прочие расходы"</b>		<b>27 798</b>	<b>25 231</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>239 329</b>	<b>568 890</b>

#### 4. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

##### Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2025 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму постоянных налоговых обязательств (активов), временных вычитаемых (налогооблагаемых) разниц и составил: **220 662 тыс. руб.** (в 2024 году составил – 186 089 тыс. руб.)

##### Налог на прибыль

По итогам работы за 2025 год Обществом получены следующие показатели:

- прибыль до налогообложения в размере **294 072 тыс. руб.**  
(в 2024 году – **226 159 тыс. руб.**)
- текущий налог на прибыль составил **84 500 тыс. руб.**  
(в 2024 году – **54 467 тыс. руб.**)
- прибыль к распределению составила **218 713 тыс. руб.**  
(в 2024 году – **146 591 тыс. руб.**)

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом с применением балансового метода учета отложенного налога по ПБУ 18.

тыс. руб.

Код*	Показатель	Сумма 2024	Сумма за 2025
	Порядок расчета		
А	Прибыль до налогообложения	226 159	294 072
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	44 607	62 807
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	32 350	36 153
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	62 807	57 119
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	36 153	19 415
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
Е	Постоянная разница за период	844	-272
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)		
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (В)	12 258	26 655
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	26 655	37 705

3	Отложенный налог за отчетный период	14 397	11 050
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц***	9 066	-
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога***	-	-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога***	5 331	-
4	Текущий налог на прибыль		
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")	-54 467	-84 500
5	Эффект изменения ставки будущего налога***	5 331	-
6	Расход по налогу за отчетный период		
	(3) + (4)	-40 070	-73 450
7	Условный расход по налогу		
	- (А) * 25%	-45 232	-73 518
8	Постоянный налоговый доход		
	- (Е) * 25%	-169	68
9	Чистая прибыль		
	(А) + (5)	186 089	220 622

**Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2025 г. и операции со связанными сторонами.**

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, ОГРН/ИНН; для Ф.Л. – гражданство, ИНН при наличии (или аналогичные данные)/ реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата и место рождения	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Акционерное Общество «ЭЛМА»	124498, Г.МОСКВА, Г ЗЕЛЕНОГРАД, ПР-Д 4922, Д. 4, СТР. 5; ОГРН 1027700033646; ИНН 7735001395	Управляющая организация	01.07.2022	Договор ЕИО, договор аренды нежилых помещений, договор оказания услуг
2	Соловьев Игорь Вячеславович	РФ, Генеральный директор управляющей организации	Единоличный исполнительный орган управляющей организации	01.07.2022	
3	Акционерное общество; непубличное акционерное общество «КП Капитал	124498, Г.МОСКВА, Г ЗЕЛЕНОГРАД, ПР-Д 4922, Д. 4, СТР. 5, этаж 3, Ком. 39 ОГРН 1217700316151 ИНН 7735191837	Единственный участник	01.07.2022	
4	Гордица Дмитрий Манольевич	РФ	Бенефициар		
5	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-АЛАБУШЕВО»	124498, Москва вн.тер. г. Муниципальный округ матушкино, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 14, стр. 2	входит в одну группу лиц	01.07.2022	
6	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-СЕМЁНОВСКИЙ»	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Семёновская, 9, стр.4	входит в одну группу лиц	01.07.2022	
7	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-КУРЬЯНОВО»	109235, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, Курьяновская набережная, дом 6, строение 1, помещ. 1/1	входит в одну группу лиц	01.04.2025	

8	Акционерное общество «Электрооборудование тракторное и автомобильное»	172387, Тверская область, г. Ржев, ш. Зубцовское, д. 42	входит в одну группу лиц	01.07.2022	
9	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-МЫТИЩИ»	141004, Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Силикатная, д. 19	входит в одну группу лиц	01.07.2022	Договор займа
10	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-ШЕРЕМЕТЬЕВО»	141720, Московская область, г.о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, мкр. Шереметьевский, ул. Южная, д.1, стр.33	входит в одну группу лиц	03.06.2024	
11	Общество с ограниченной ответственностью «Концерн ПРАМО»	124498, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Старое Крюково, г. Зеленоград, проезд 4922-й, д. 4, стр. 5, этаж 3, ком. 39	входит в одну группу лиц	03.12.2024	Договор займа, договор аренды нежилых помещений, договор оказания услуг
12	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-БПЗ»	344103, Россия, Ростовская обл., город Ростов-на-Дону г.о., Ростов-на-Дону г., Доватора ул., влд. 148, этаж 4, ком. 415	входит в одну группу лиц	01.07.2022	
13	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-ПЕЧАТНИКИ»	109383, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 57	входит в одну группу лиц	03.06.2024	
14	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-ГПЗ»	344103, Россия, Ростовская область, г.о. город Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, ул. Пескова, зд.1, стр.1, этаж 2, ком. 146-147А	входит в одну группу лиц	23.08.2024	Договор займа
15	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-РАЗВИТИЕ»	107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 1	входит в одну группу лиц	03.09.2024	
16	Общество с ограниченной ответственностью «Дворец на Яузе»	107023, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Преображенское, пл. Журавлёва, 1, стр.1	входит в одну группу лиц	18.03.2025	
17	Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛМА-ВСЕВОЛОЖСК»	188640, Ленинградская область, р-н Всеволожский, г. Всеволожск, ул. Дизельная, д.2, офис 20	входит в одну группу лиц	23.08.2024	
18	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛМА-ДОМОДЕДОВО»	Московская область, г.о. Домодедово, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Каширское шоссе, стр. 10А	Входит в одну группу	10.11.2025	
19	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РОСТОВСКИЙ МОРСКОЙ МУЛЬТИМОДАЛЬНЫЙ ПОРТ»	344002, Ростовская область, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ул. 1-я Луговая, ЗД. 42Б	Входит в одну группу	06.04.2017	
20	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЭЛТРА»	172387, Тверская область, М.О. Ржевский, г. Ржев, ш. Зубцовское, д. 42, этаж 1, ком. 67	Входит в одну группу	13.08.2021	Договор аренды, Договор оказания услуг
21	ЛИЧНЫЙ ФОНД «ДЫХАНИЕ»	125130, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Войковский, ул. Выборгская, д. 22, стр. 1, помещ. 1/3	Входит в одну группу	15.08.2025	Договор аренды
22	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СК10 ПРЕМИУМ»	344006, Ростовская область, г.о. город РОСТОВ-НА-ДОНУ, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ул. Нижнебульварная, зд. 6, офис 803.4	Входит в одну группу	06.12.2022	
23	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ СК10»	344002, Ростовская область, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ул. Московская, зд. 73/29А, ком. 7	Входит в одну группу	01.08.2005	Договор аренды, Договор оказания услуг
24	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РБА-СЕРВИС»	125130, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Войковский, ул. Выборгская, д. 22, стр. 3	Входит в одну группу	02.12.2022	
25	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РБА-ВТО»	125130, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Войковский, ул. Выборгская, д. 22, стр. 3	Входит в одну группу	09.03.2021	Договор аренды, Договор оказания услуг
26	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТЕХНОДОМ»	344002, Ростовская область, г.о. ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, пр-кт Буденновский, зд. 2	Входит в одну группу	29.08.2025	

Операции с аффилированными лицами в 2024/2025 году производились на обычных коммерческих условиях:

Движение денежных средств с основным Обществом за 2025/2024 отражены в таблице:

Контрагент	Показатель ОДДС		Движение денежных средств за 2025	Движение денежных средств за 2024
	Денежные потоки от финансовых операций			
КП КАПИТАЛ АО	Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	138 105	183 210

### Условные факты хозяйственной деятельности

На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год - судебные разбирательства, в которых одной из сторон выступает ООО «ТЕХНОПАРК ЭЛМА В22»:

Контрагент	Обороты за 2024		Сальдо на 31.12.2024		Обороты за 2025		Сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договор								
Счет								
<b>ЭЛМА АО</b>								
Агентское соглашение от 01.07.2022г (возмещение расходов - налоги, авансы выданные)								
76.09	1 605	5 689						
Договор эксплуатационных услуг № 01/В22-2022 от 01.07.2022г.								
60.01	1 871	971						
Договор аренды № 1-ЭЛМА от 01.07.2022г. (В22 стр. 3)								
62.01	15 987	16 124	23		18 728	18 669	82	
62.02	15 732	15 978		1 610	18 327	29 171		12 454
Договор оказания услуг № 2-ЭЛМА/доу от 01.09.2023г. (В22 стр. 3)								
62.01	2 680	2 633	47		3 766	3 543	270	
62.02	2 353	2 353			2 430	2 430		
Договор оказания услуг № 2-ЭЛМА/доу от 01.09.2023г. (возмещаемые расходы)								
62.01					144		144	
62.02								
Договор передачи ЕИО от 01.07.2022 (возмещаемые расходы УК)								
76.09	347	487		156	531	375		
60.01	44 400	44 400			14 400	14 400		
Договор передачи полномочий ЕИО от 01.07.2025 (возмещаемые расходы УК)								
76.09					144	596		452
60.01					18 966	24 849		5 883
<b>Гордица Константин Дмитриевич</b>								
Договор займа №01/ТП В22-ГК от 01.02.2023 г. (10%)								
67.03	9 300							
67.04	288	113						

Договор займа №02/ТП В22-ГК от 03.05.2023 г. (ЦБ+4%)								
67.03	23 215			27 405	27 405			
67.04	6 452	6 840		818	3 447	2 629		
Договор займа №03/ТП В22-ГК от 11.07.2023 г. (курс ЦБ+4%)								
67.03				21 000,00	21 000,00			
67.04	4 417,26	4 515,00		444,67	4 571,32	4 126,64		
Договор займа №05-ГК-В22-2024 от 08.11.2024 (ставка ЦБ+3,9%)								
67.03		112 000		112 000	112 000			
67.04	792	3 154		2 362	24 278	21 916		
Договор займа Б/н от 27.12.2024 (курс ЦБ+4%)								
66.03					75 000	75 000		
66.04					15 704	15 704		
Дивиденды								
75.02	13 790	13 790			5 950	10 395		4 445
<b>КП КАПИТАЛ АО</b>								
75.02								
Дивиденды	183 210	183 210			138 105	138 105		
<b>ЭЛМА-БПЗ ООО</b>								
Договор займа №В22-БПЗ-2023-1 от 26.12.2023 г.								
58.03	10 000	40 000						
76.03	4 043	4 086						
<b>ЭЛМА-ГПЗ ООО</b>								
Договор займа №1-В22-ГПЗ-2024 от 12.11.2024 г.								
58.03	1 600 000	20 000	1 580 000			80 000	1 500 000	
76.03	44 700	10 956	33 744		393 966	383 796	43 914	
<b>ЭЛМА-МЫТИЩИ ООО</b>								
Договор займа № 4-В22-ЭП-2023 от 15.05.2023 г.								
58.03		110 000	980 000			171 000	809 000	
76.03	104 103	104 871	8 582		99 554	100 973	7 163	
Счет-договор № 1 от 22.03.2024 (В22, плиточный материал)								
62.01	1 073	1 073						
<b>ЭЛМА-ПЕЧАТНИКИ ООО</b>								
58.03	35 000	35 000						
76.03	1 302	1 302						
<b>КОНЦЕРН ПРАМО АО</b>								
Договор аренды № 8-ПРМО от 01.07.2021 г								
62.01	1 409	1 409						
62.02	1 879	939						
Договор займа №01/ТП В22-КП от 03.05.2023 г.								
67.03	431 985			364 095	243 606			120 489
67.04	89 543	92 382		10 873	45 983	39 221		4 111
Договор займа №02/ТП В22-КП от 11.07.2023 г.								
67.03				279 000				279 000
67.04	58 686	59 985		5 908	61 047	64 659		9 520
Договор займа №08-КП-В22-2025 от 28.10.2025(ЦБ+4)								
67.03						142 000		142 000
67.04					160	5 005		4 846
Договор аренды № 9-ПРМО от 01.04.2024 г								
62.01	4 565	4 565			6 616	6 155	461	
62.02	5 547	6 562		1 015	6 155	6 661		1 521
Договор займа №06-КП-В22-2024 от 08.11.2024								
67.03		1 488 000		1 488 000				1 488 000
67.04	10 521	41 903		31 382	332 147	343 361		42 596
Договор оказания услуг № 9-ПРМО/доу от 01.04.2024 г.								
62.01	762	762			1 562	1 562		
62.02	729	729			1 166	1 166		

ТКЗ ДВОРЕЦ НА ЯУЗЕ ООО								
Договор займа №01-ТКЗ-ТПВ22-2023 от 12.12.2023 г.								
66.03	40 000	5 000						
66.04	2 057	1 873						
УК ЭЛТРА ООО								
Договор аренды № 2-УКЭЛТРА от 01.07.2023г. (В22, стр. 3) (ТЕХНОПАРК В22)								
62.01	3 382	3 388	20		3 860	3 857	23	
62.02	3 084	3 105		543	3 527	3 591		607
Договор оказания услуг № 2-УКЭЛТРА/доу от 01.07.2023г. (В22, стр. 3) (ТЕХНОПАРК В22)								
62.01	818	818			896	896		
62.02	818	818			896	896		
ДЫХАНИЕ ЛИЧНЫЙ ФОНД								
Договор аренды №1-Дыхание от 01.09.2025 г.								
62.01					48	48		
62.02					12	37		25
СК10 ООО								
Договор аренды № 1-СК10 от 10.06.2024 (В22, стр. 1) (ТЕХНОПАРК)								
62.01	3 134	3 127	7		7 751	7 747	11	
62.02	3 093	4 105		1 012	7 639	7 986		1 359
Договор оказания услуг № 1-СК10/доу от 10.06.2024 г. (В22, стр. 1)								
62.01	426	425	740	1 280	1 277	3		
62.02	351	351		1 248	1 248			
РБА-ВТО ООО								
Договор аренды № 1-ВТО от 01.10.2025 г.								
62.01					668	663	5	
62.02					651	1 302		651
Договор оказания услуг № 1-ВТО/доу от 01.10.2025 г.								
62.01					10	10		

№ п/п	Наименование истца	№ дела	Суть исковых претензий и величина исковых требований (в т.ч. дополнительные требования (штраф, неустойка и т.п.), тыс. руб.	В чью пользу принято судебное решение или оценка вероятности того, что судебное решение будет принято не в пользу организации (высокая, выше средней, ниже средней, низкая)
1.	Конкурсный управляющий ООО «ГАРДЕ»	А40-48239/2022	157,4	Выше средней

### Выплаты основному управленческому персоналу

Краткосрочные вознаграждения, *выплаченные основному управленческому персоналу* в составе: инженер-энергетик, инженер по КИПиА, главный энергетик, директор по эксплуатации, начальник ОриК, включающие следующие суммы:

- оплата труда;
- оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчётном периоде в 2025 году составили 8 224 тыс. руб. (в 2024 году составили 7 526 тыс. руб.)

Начисленные на указанные вознаграждения налоги и иные обязательные платежи в бюджеты и внебюджетные фонды в 2025 году составили 1 518 тыс. руб. (в 2024 году – 1 294 тыс. руб.)

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после

отчётной даты) *основному управленческому персоналу* в 2025 году не начислялись.

### **Информация о совершенных обществом крупных сделках**

В 2025 году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупными сделками.

### **События после отчетной даты**

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год отсутствовали факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

### **Риски хозяйственной деятельности**

В 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, существенное изменение геополитической обстановки, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Эти обстоятельства, в свою очередь, не могут не иметь последствий как для развития экономики в целом, так и для Общества в частности.

Руководство проанализировало влияние указанных выше обстоятельств на финансовые показатели Общества и на дальнейшее его развитие в целом и сделало следующие выводы:

- санкции, введенные международным обществом в отношении финансового, оборонного, машиностроительного, авиационного и нефтегазового секторов российской экономики, а также в отношении ее отдельных граждан, напрямую не затрагивают Общество, однако, по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на деятельность Общества и его финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Влияние этих санкций на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

Возникшая геополитическая и экономическая ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчётного периода и по его оценке у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и рассчитывает, что предпринимаемые им меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование Общества и исполнение обязательств, однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов

**Информация о существенных корректировках показателей бухгалтерской отчетности предыдущих периодов**

Показатель бухгалтерской отчетности	Код показателя		Данные бухгалтерской отчетности на 31.12.2024, тыс. руб.	Данные бухгалтерской отчетности на 31.12.2023, тыс. руб.	Причина исправлений		
Основные средства	1150	до корректировки	439 092	498 575	применение с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023		
		после корректировки	235 446	236 351			
		<i>отклонение</i>	-203 646	-262 224			
Инвестиционная недвижимость	1160	до корректировки	0	0			
		после корректировки	203 646	262 224			
		<i>отклонение</i>	203 646	262 224			
Прочие долгосрочные обязательства	1450	до корректировки	140 424	141 261		исправление в отчетном периоде ошибок предыдущего отчетного периода	
		в том числе					
		после корректировки	139 582	139 809			
Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		<i>отклонение</i>	-842	-1 453			
		до корректировки	140 424	141 261			
		после корректировки	139 582	139 809			
Кредиторская задолженность	1520	<i>отклонение</i>	-842	-1 453	исправление в отчетном периоде ошибок предыдущего отчетного периода		
		до корректировки	123 825	109 998			
		после корректировки	124 667	111 450			
Расчеты по налогам и сборам		<i>отклонение</i>	842	1 453		применение с 01.01.2025 г. ФСБУ 4/2023	
		до корректировки	29 101,00	21 629,00			
		после корректировки	5 479	3 847			
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		<i>отклонение</i>	-23 622	-17 782			исправление в отчетном периоде ошибок предыдущего отчетного периода
		до корректировки	0	0			
		после корректировки	23 622	17 782			
Краткосрочные обязательства по аренде (лизингу)		<i>отклонение</i>	23 622	17 782	исправление в отчетном периоде ошибок предыдущего отчетного периода		
		до корректировки	0,00	0,00			
		после корректировки	842	1 453			
		<i>отклонение</i>	842	1 453			

Генеральный директор  
Управляющей организации АО «ЭЛМА»  
19.02.2026 г.

И.В. Соловьёв