

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

Организация	ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	01258114		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	5751005940		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	302030, Орловская обл, Орёл г, Мира пл, д. № 7г	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "КСК АУДИТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7725546209		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1057747830337		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
p.1	Нематериальные активы	1110	1 342	1 133	23 255
	в том числе:				
p1.1	Нематериальные активы в организации	11101	402	193	143
p1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	940	940	23 112
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
p.2	Основные средства	1150	267 927	255 406	381 672
	в том числе:				
p2.1	Основные средства в организации	11501	204 026	243 271	363 680
p2.2	Строительство объектов основных средств	11502	9 828	11 142	15 650
p4.1	Арендованное имущество	11503	54 073	993	2 342
p2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	46 684	45 510	185 018
	в том числе:				
p2.1	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	28 668	45 510	185 018
p2.1	Инвестиционная недвижимость	11602	18 016	-	-
p.3	Финансовые вложения	1170	3 028 782	1 932 455	834 515
	в том числе:				
p3.1	Предоставленные займы	11701	634 952	-	-
p3.1	Вклады	11702	2 382 259	1 916 842	818 425
p3.1	Акции	11703	11 571	15 613	16 090
p4.3	Отложенные налоговые активы	1180	108 207	102 492	105 043
p4.4	Прочие внеоборотные активы	1190	7 489	5 990	8 187
	Итого по разделу I	1100	3 460 431	2 342 986	1 537 690

II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
p.4	Запасы	1210	2 263 039	1 737 446	2 062 009
	в том числе:				
p4.1	Материалы	12101	9 466	11 811	9 414
	Товары отгруженные	12102	-	-	15 197
p4.1	Товары	12103	4 843	1 737	-
p4.1	Готовая продукция	12104	182 319	127 068	164 207
p4.1	Земельные участки под долевое строительство	12105	246 820	202 649	234 227
p4.1	Оборудование к установке при долевом строительстве	12106	265	5 921	11 799
p4.1	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12107	16 536	52 227	70 131
p4.1	Затраты на строительство по договорам долевого строительства	12108	1 802 790	1 336 033	1 557 034
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	352 221	254 627	295 630
p.5	Дебиторская задолженность	1230	2 662 208	4 783 177	4 624 308
	в том числе:				
p5.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	654 653	836 117	603 296
p5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	677 097	629 962	911 578
p5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	211 075	83 703	53 377
p5.1	Расчеты по договорам долевого участия	12304	1 119 383	3 233 395	3 056 057
p.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	364 816	892 633	363 355
	в том числе:				
p3.1	Предоставленные займы	12401	84 816	332 633	340 355
p3.1	Депозитные счета	12402	280 000	560 000	23 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	14 376	359 084	10 024
	в том числе:				
	Касса организации	12501	75	32	93
	Расчетные счета	12502	14 301	29 530	8 931
	Аккредитивы	12503	-	329 522	1 000
	Прочие оборотные активы	1260	5 065	36 040	36 292
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	12601	4 145	1 638	2 992
	НДС по авансам и отложенным платежам	12602	920	34 402	33 300
	Итого по разделу II	1200	5 661 725	8 063 007	7 391 618
	БАЛАНС	1600	9 122 156	10 405 993	8 929 308

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п1.4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 109	400 109	400 109
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
п410	Переоценка внеоборотных активов	1340	279 208	310 525	411 129
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	14	14	14
	Резервный капитал	1360	29 541	29 541	29 541
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 365 023	3 715 296	2 514 999
	Итого по разделу III	1300	5 073 895	4 455 485	3 355 792
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п411	Заемные средства	1410	444 812	1 927 187	1 840 934
п412	Отложенные налоговые обязательства	1420	24 707	21 772	28 523
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 759 958	3 231 537	3 062 068
	в том числе:				
	Обязательства по договорам долевого участия	14501	2 706 077	3 231 537	3 062 068
п4.1	Обязательства по финансовой аренде	14502	53 881	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 229 477	5 180 496	4 931 525
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	606 974	327 322	-
р.5	Кредиторская задолженность	1520	161 796	367 033	531 022
	в том числе:				
р5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	12 866	117 873	234 768
р5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	28 458	206 409	218 921
р5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 709	23 001	35 781
р5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	875	1 209	8 076
р5.3	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
р5.3	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	3 559	2 235	1 085
р5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	110 329	16 306	31 623
р5.3	Расчеты по договорам долевого участия	15205	-	-	768
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
р.7	Оценочные обязательства	1540	2 295	3 697	9 216
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Прочие обязательства	1550	47 719	71 960	101 753
	в том числе:				
	НДС по авансам и предоплатам выданным	15501	38 238	58 530	22 785
	Проценты по займам	15502	9 481	13 430	78 968
	Итого по разделу V	1500	818 784	770 012	641 991
	БАЛАНС	1700	9 122 156	10 405 993	8 929 308

Руководитель

(подпись)

Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2022
01258114		
5751005940		
41.20		
12247		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п5.1	Выручка	2110	1 010 845	2 499 736
п5.1	Себестоимость продаж	2120	(401 379)	(1 485 741)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	609 466	1 013 995
п5.2	Коммерческие расходы	2210	(84 426)	(15 797)
п5.3	Управленческие расходы	2220	(179 093)	(219 722)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	345 947	778 476
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	76 870	45 374
	Проценты к уплате	2330	(309)	(19 819)
п5.4	Прочие доходы	2340	676 218	756 497
п5.5	Прочие расходы	2350	(363 359)	(278 444)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	735 367	1 282 084
п.5	Налог на прибыль	2410	(78 750)	(141 020)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(83 882)	(145 211)
	отложенный налог на прибыль	2412	5 133	4 191
	Прочее	2460	168	(802)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	656 785	1 140 262

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	31 317	100 604
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	11 777	-
	в том числе: Изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	25201	11 777	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	699 879	1 240 866
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Гефель Владислав
Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация	ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	01258114		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	ИНН	5751005940		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2	41.20		
Публичные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	400 109	-	411 143	29 541	2 514 999	3 355 792
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1 140 262	1 140 262
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 140 262	1 140 262
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(40 569)	(40 569)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(40 569)	(40 569)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(100 604)	-	100 604	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3200	400 109	-	310 539	29 541	3 715 296	4 455 485
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	668 563	668 563
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X			X	656 786	656 786
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	X
изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	3317	-	-	-	-	11 777	11 777
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(50 153)	(50 153)
в том числе:							
убыток	3321	X	X		X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(50 153)	(50 153)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(31 317)	-	31 317	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	400 109	-	279 222	29 541	4 365 023	5 073 895

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	5 073 894	4 455 485	3 355 791



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО
ИНН _____
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
01258114		
5751005940		
41.20		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 275 328	2 372 959
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	162 017	1 050 238
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	9 376	40 179
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление средств от инвесторов (дольщиков) для осуществление инвестиционной деятельности по строительству	4114	867 673	937 986
прочие поступления	4119	236 262	344 556
Платежи - всего	4120	(3 537 706)	(4 338 950)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(565 673)	(429 489)
в связи с оплатой труда работников	4122	(57 990)	(118 389)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 866)	(76 848)
налога на прибыль организаций	4124	(116 287)	(129 632)
использование средств от инвесторов (дольщиков) для осуществления инвестиционной деятельности	4125	(2 435 962)	(2 919 243)
страховые взносы	4126	-	(29 735)
прочие платежи	4129	(356 928)	(635 614)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 262 378)	(1 965 991)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	225 286	100 087
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	100	132
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	169 029	77 523
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	56 157	22 432
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(864 475)	(93 685)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 976)	(17 714)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(216 604)	(20)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(645 895)	(75 951)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 624 311	3 263 695
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 358 636	3 203 695
денежных вкладов собственников (участников)	4312	111 975	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	153 700	60 000
Платежи - всего	4320	(67 452)	(955 046)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(48 306)	(39 419)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(19 146)	(378 627)
депозиты	4324	-	(537 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 556 859	2 308 649
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(344 708)	349 060
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	359 084	10 024
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	14 376	359 084
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гефель Владислав
Владимирович

(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2022 год
ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой" ИНН 5751005940
1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения					
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	302	(109)	244	-	-	(35)	-	-	546	(144)
	5110	за 2021г.	227	(84)	75	-	-	(25)	-	-	302	(109)
в том числе:												
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2022г.	75	(6)	244	-	-	(17)	-	-	319	(23)
	5111	за 2021г.	-	-	75	-	-	(6)	-	-	75	(6)
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5102	за 2022г.	227	(103)	-		-	(18)	-	-	227	(121)
	5112	за 2021г.	227	(84)	-		-	(19)	-	-	227	(103)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120		-	-	-
в том числе:	5121		-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью


Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	1	1	1
в том числе:				
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5131	1	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	940	244	-	(244)	940
	5190	за 2021г.	23 112	1 335	(361)	(23 146)	940
в том числе:	5181	за 2022г.	940	244	-	(244)	940
	5191	за 2021г.	1 301	-	(361)	-	940
Товарный знак ПАО "Орелстрой"	5182	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	75	-	(75)	-
ERP система	5183	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2021г.	21 811	1 260	-	(23 071)	-



 Руководитель
 Гефель Владислав
 Владимирович
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	447 946	(204 676)	184 624	(314 797)	230 447	(85 445)	-	-	-	317 773	(59 674)
	5210	за 2021г.	460 801	(97 121)	19 566	(395 206)	143 322	(6 901)	-	362 786	(243 976)	447 947	(204 676)
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	198 143	(135 815)	7 201	(185 535)	130 488	(7 627)	-	-	-	19 809	(12 954)
	5211	за 2021г.	70 959	(54 430)	270	(92 784)	79 739	(123)	-	219 698	(161 001)	198 143	(135 815)
Здания	5202	за 2022г.	17 232	(6 720)	24 428	(2 746)	1 684	(2 210)	-	-	-	38 914	(7 246)
	5212	за 2021г.	34 480	(14 302)	-	(99 131)	40 667	(1 018)	-	81 883	(32 067)	17 232	(6 720)
Офисное оборудование	5203	за 2022г.	19 744	(7 112)	522	(262)	241	(3 442)	-	-	-	20 004	(10 313)
	5213	за 2021г.	8 026	(4 815)	11 718	-	-	(2 297)	-	-	-	19 744	(7 112)
Земельные участки	5204	за 2022г.	150 059	-	-	-	-	-	-	-	-	150 059	-
	5214	за 2021г.	318 334	-	-	(168 274)	-	-	-	-	-	150 059	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5205	за 2022г.	2 854	(1 466)	-	(619)	619	(298)	-	-	-	2 235	(1 145)
	5215	за 2021г.	1 747	(1 239)	1 165	(58)	58	(285)	-	-	-	2 854	(1 466)
Транспортные средства	5206	за 2022г.	56 703	(51 152)	51 148	(97 659)	87 787	(42 584)	-	-	-	10 192	(5 949)
	5216	за 2021г.	18 390	(15 769)	6 294	(2 773)	2 362	(2 953)	-	34 792	(34 792)	56 703	(51 152)
Соружения	5207	за 2022г.	2 416	(1 951)	3 087	(3 384)	3 083	(2 952)	-	-	-	2 119	(1 820)
	5217	за 2021г.	8 189	(6 313)	-	(32 049)	20 361	(20)	-	26 276	(15 979)	2 416	(1 951)
Другие виды основных средств	5208	за 2022г.	795	(460)	-	(52)	52	(214)	-	-	-	743	(622)
	5218	за 2021г.	676	(253)	119	(137)	135	(205)	-	137	(137)	795	(460)
Арендное имущество	5209	за 2022г.	-	-	98 238	(24 540)	6 493	(26 118)	-	-	-	73 698	(19 625)
	5219	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	216 197	(170 687)	39 933	(95 177)	81 517	(25 099)	-	-	-	160 953	(114 269)
	5230	за 2021г.	578 439	(393 420)	544	-	-	(21 243)	-	(362 786)	243 976	216 197	(170 687)
в том числе:													
Транспортные средства	5221	за 2022г.	107 140	(93 582)	-	(51 284)	48 285	(3 852)	-	-	-	55 856	(49 149)
	5231	за 2021г.	141 932	(125 756)	-	-	-	(2 618)	-	(34 792)	34 792	107 140	(93 582)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5222	за 2022г.	316	(316)	-	(262)	269	(3)	-	-	-	54	(50)
	5232	за 2021г.	316	(316)	-	-	-	-	-	-	-	316	(316)
Соружения	5223	за 2022г.	8 847	(8 721)	-	(3 274)	3 855	(167)	-	-	-	5 573	(5 033)
	5233	за 2021г.	35 124	(23 922)	-	-	-	(778)	-	(26 276)	15 979	8 847	(8 721)
Здания	5224	за 2022г.	27 486	(16 786)	6 287	(33 646)	17 202	(531)	-	-	-	127	(115)
	5234	за 2021г.	108 825	(45 981)	544	-	-	(2 872)	-	(81 883)	32 067	27 486	(16 786)
Другие виды основных средств	5225	за 2022г.	52	(52)	-	(52)	52	-	-	-	-	-	-
	5235	за 2021г.	189	(189)	-	-	-	-	-	(137)	137	52	(52)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5226	за 2022г.	72 356	(51 230)	-	(6 659)	11 850	(4 912)	-	-	-	65 697	(44 292)
	5236	за 2021г.	292 054	(197 256)	-	-	-	(14 975)	-	(219 698)	161 001	72 356	(51 230)
Инвестиционная недвижимость	5227	за 2022г.	-	-	33 646	-	4	(15 634)	-	-	-	33 646	(15 630)

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	11 142	22	(1 336)	-	9 828
	5250	за 2021г.	15 650	1 550	(6 058)	-	11 142
Ж/д 1-я Пушкарная, д.22а	5241	за 2022г.	7	-	(7)	-	-
	5251	за 2021г.	7	-	-	-	7
Зубари. База отдыха	5242	за 2022г.	735	-	-	-	735
	5252	за 2021г.	735	-	-	-	735
МР Березки Общие затраты	5243	за 2022г.	43	-	(43)	-	-
	5253	за 2021г.	43	-	-	-	43
МР Наугорский-2 Общие затраты	5244	за 2022г.	3 927	-	-	-	3 927
	5254	за 2021г.	3 927	-	-	-	3 927
Рекламная конструкция расположенная по адресу: г. Орел, Кромское шоссе, д.21	5245	за 2022г.	262	-	-	-	262
	5255	за 2021г.	262	-	-	-	262
Рекламная конструкция расположенная по адресу: г. Орел, ул. Полковника Старинова, д.3	5246	за 2022г.	6	-	(6)	-	-
	5256	за 2021г.	6	-	-	-	6
Реконструкция склада №3 лит.2В Раздольная д.101	5247	за 2022г.	46	-	(46)	-	-
	5257	за 2021г.	46	-	-	-	46
Склад готовой продукции, ул. Раздольная д.101, S=156,8 кв.м	5248	за 2022г.	501	-	-	-	501
	5258	за 2021г.	501	-	-	-	501
Строительство волоконно-оптической линии связи (пл. Мира 7, 7б, 7г., ул. Степана Разина д.3)	5249	за 2022г.	47	-	(47)	-	-
	5259	за 2021г.	47	-	-	-	47
Строительство завода по производству ж/б изделий		за 2022г.	4 322	-	-	-	4 322
		за 2021г.	4 322	-	-	-	4 322
Цех КГПД Орелстройиндустрия ПАО "Орелстрой" ООО		за 2022г.	77	-	(77)	-	-
		за 2021г.	77	-	-	-	77
Оценка рыночной стоимости акций ОАО "Орелпроект"		за 2022г.	60	-	-	-	60
		за 2021г.	60	-	-	-	60
П Горки Жилой дом (5-ти комн) из сборных ж/б изделий		за 2022г.	158	-	(158)	-	-
		за 2021г.	158	-	-	-	158
П Горки Жилой дом (6-ти комн. 2-х этажн) из сборных ж/б изделий		за 2022г.	236	-	(236)	-	-
		за 2021г.	236	-	-	-	236
П Горки Жилой дом (3-х комн) из сборных ж/б изделий		за 2022г.	419	-	(419)	-	-
		за 2021г.	419	-	-	-	419
П Горки Жилой дом (6-ти комн мансардн) из сборных ж/б изделий		за 2022г.	297	-	(297)	-	-
		за 2021г.	297	-	-	-	297
Р Заводской ул. Прожекторная, 2, корпус 1, поз. 1		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	2 066	404	(2 469)	-	-
Р Заводской ул. Прожекторная, 2, корпус 2, поз. 2		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2021г.	1 951	403	(2 354)	-	-

Комплекс работ по тех. перевооружению котельной, востр. помещения №2, общей пл.11,10 кв.м., лит.А, инв.№11120006. пер. Бетонный д.5, пом.2 МКД г.Орел ул. Прожекторная,2	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	-	544	(544)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-
	за 2021г.	-	490	200	(690)	-
Неж.помещение №224 расп. Орловская обл., ул. Зареченская д.6 кор.4	за 2022г.	-	-	22	-	22
	за 2021г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	46 683	45 510	185 018
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	301	471	678
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	54 074	993	2 342
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 511 262	1 637 383	39 465
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	7 267	30 170	104 390
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	150 059	-	-
	5288	-	-	-



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2023 г.

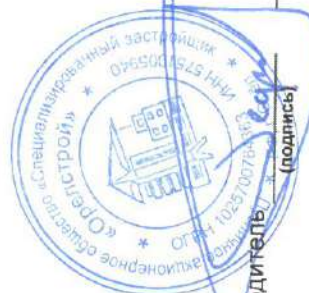
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	1 932 455	-	1 235 429	(71 649)	-	-	(67 453)	3 028 782	-	-
	5311	за 2021г.	834 515	-	1 098 417	(477)	-	-	-	1 932 455	-	-
в том числе: Вклад в уставный капитал	5302	за 2022г.	1 916 843	-	532 524	(67 108)	-	-	-	2 382 259	-	-
	5312	за 2021г.	818 426	-	1 098 417	-	-	-	-	1 916 843	-	-
Акции	5303	за 2022г.	15 612	-	500	(4 541)	-	-	-	11 571	-	-
	5313	за 2021г.	16 089	-	-	(477)	-	-	-	15 612	-	-
Предоставленные займы	5304	за 2022г.	-	-	702 405	-	-	-	(67 453)	634 952	-	-
	5314	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	892 633	-	11 283 333	(11 811 150)	-	-	-	364 816	-	-
	5315	за 2021г.	363 355	-	11 807 004	(11 277 726)	-	-	-	892 633	-	-
в том числе: Предоставленные займы	5306	за 2022г.	332 633	-	102 333	(350 150)	-	-	-	84 816	-	-
	5316	за 2021г.	340 355	-	126 004	(133 726)	-	-	-	332 633	-	-
Депозиты	5307	за 2022г.	560 000	-	11 181 000	(11 461 000)	-	-	-	280 000	-	-
	5317	за 2021г.	23 000	-	11 681 000	(11 144 000)	-	-	-	560 000	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2022г.	2 825 088	-	12 518 762	(11 882 799)	-	-	(67 453)	3 393 598	-	-
	5310	за 2021г.	1 197 870	-	12 905 421	(11 278 203)	-	-	-	2 825 088	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

29 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2022г.	1 739 737	(2 291)	1 737 446	4 017 941	(3 493 911)	1 563	-	X	2 263 767	(728)	2 263 039		
	5420	за 2021г.	2 064 360	(2 351)	2 062 009	4 500 486	(4 825 109)	60	-	X	1 739 737	(2 291)	1 737 446		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	14 102	(2 291)	11 811	5 534	(9 442)	1 563	-	-	10 194	(728)	9 466		
	5421	за 2021г.	11 765	(2 351)	9 414	8 080	(5 743)	60	-	-	14 102	(2 291)	11 811		
Готовая продукция	5402	за 2022г.	127 068	-	127 068	248 236	(192 985)	-	-	-	182 319	-	182 319		
	5422	за 2021г.	164 207	-	164 207	393 701	(430 840)	-	-	-	127 068	-	127 068		
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	37 259	(37 259)	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2021г.	-	-	-	218 300	(218 300)	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2021г.	15 197	-	15 197	236 261	(251 458)	-	-	-	16 536	-	16 536		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	52 227	-	52 227	211 824	(247 515)	-	-	-	52 227	-	52 227		
	5425	за 2021г.	70 131	-	70 131	873 013	(890 918)	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	84 470	(84 470)	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2021г.	-	-	-	15 797	(15 797)	-	-	-	-	-	-		
Земельные участки под доленое строительство	5407	за 2022г.	202 649	-	202 649	336 363	(292 192)	-	-	-	246 820	-	246 820		
	5427	за 2021г.	234 227	-	234 227	48 394	(79 972)	-	-	-	202 649	-	202 649		
Оборудование к установке при долеом строительстве	5408	за 2022г.	5 921	-	5 921	198 832	(204 488)	-	-	-	265	-	265		
	5428	за 2021г.	11 799	-	11 799	100 824	(106 702)	-	-	-	5 921	-	5 921		
Затраты на строительство по договорам долевого строительства	5409	за 2022г.	1 336 033	-	1 336 033	2 892 317	(2 425 560)	-	-	-	1 802 790	-	1 802 790		
	5429	за 2021г.	1 557 034	-	1 557 034	2 604 379	(2 825 380)	-	-	-	1 336 033	-	1 336 033		
Товары		за 2022г.	1 737	-	1 737	3 106	-	-	-	-	4 843	-	4 843		
		за 2021г.	-	-	-	1 737	-	-	-	-	1 737	-	1 737		

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель

29 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	5 402 972	(619 795)	3 247 103	-	(5 402 972)	-	-	-	-	-	3 247 103	(584 895)	-
	5530	за 2021г.	5 105 258	(480 950)	5 402 972	-	(5 105 258)	-	-	-	-	-	5 402 972	(619 795)	-
	5511	за 2022г.	866 729	(236 767)	890 574	-	(866 729)	-	-	-	-	-	890 574	(213 477)	-
	5531	за 2021г.	1 018 924	(107 346)	886 729	-	(1 018 924)	-	-	-	-	-	886 729	(236 767)	-
	5512	за 2022г.	860 733	(24 616)	678 350	-	(860 733)	-	-	-	-	-	678 350	(23 697)	-
	5532	за 2021г.	626 936	(23 640)	860 733	-	(626 936)	-	-	-	-	-	860 733	(24 616)	-
	5513	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2022г.	442 115	(358 412)	558 796	-	(442 115)	-	-	X	X	-	558 796	(347 721)	-
	5534	за 2021г.	403 341	(349 964)	442 115	-	(403 341)	-	-	X	X	-	442 115	(358 412)	-
Расчеты по договорам долевого участия	5515	за 2022г.	3 233 395	-	1 119 383	-	(3 233 395)	-	-	-	-	-	1 119 383	-	-
	5535	за 2021г.	3 056 057	-	3 233 395	-	(3 056 057)	-	-	X	X	-	3 233 395	-	-
	5500	за 2022г.	5 402 972	(619 795)	3 247 103	-	(5 402 972)	-	-	-	-	X	3 247 103	(584 895)	-
	5520	за 2021г.	5 105 258	(480 950)	5 402 972	-	(5 105 258)	-	-	X	X	-	5 402 972	(619 795)	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.			На 31 декабря 2021 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	584 895	-	619 795	-	480 950	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	213 477	-	238 767	-	107 346	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	23 697	-	24 616	-	23 640	-
прочая	5543	347 721	-	356 412	-	349 964	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551 5571	за 2022г. за 2021г.	5 158 724 4 903 002	3 400 296 6 526 342	-	(5 354 250) (6 270 620)	-	-	-	-	3 204 770 5 158 724
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	1 927 187	1 220 659	-	(2 703 034)	-	-	-	-	444 812
	5572	за 2021г.	1 462 307	2 857 753	-	(2 392 873)	-	-	-	-	1 927 187
займы	5553	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2021г.	378 627	-	-	(378 627)	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам долевого участия	5555 5575	за 2022г. за 2021г.	3 231 537 3 062 068	2 125 756 3 668 599	-	(2 651 216) (3 499 120)	-	-	X X	X X	2 706 077 3 231 537
Обязательства по финансовой аренде	5556	за 2022г.	-	53 881	-	-	-	-	X	X	53 881
	5576	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560 5580	за 2022г. за 2021г.	694 535 531 022	817 076 694 355	-	(742 841) (529 302)	-	-	-	-	768 770 694 355
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	117 873	12 866	-	(117 873)	-	-	-	-	12 866
	5581	за 2021г.	234 768	117 873	-	(234 653)	(115)	-	-	-	117 873
авансы полученные	5562	за 2022г.	206 409	28 458	-	(206 409)	-	-	-	-	28 458
	5582	за 2021г.	218 921	206 409	-	(218 921)	-	-	-	-	206 409
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	23 001	5 709	-	(23 001)	-	-	-	-	5 709
	5583	за 2021г.	35 781	23 001	-	(35 781)	-	-	-	-	23 001
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2022г.	327 322	606 974	-	(327 322)	-	-	-	-	606 974
	5585	за 2021г.	-	327 322	-	-	-	-	-	-	327 322
прочая	5566	за 2022г.	16 306	110 329	-	(16 306)	-	-	-	-	110 329
	5586	за 2021г.	31 623	16 306	-	(30 018)	(1 605)	-	-	-	16 306
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	5567	за 2022г.	2 235	51 865	-	(50 541)	-	-	X	X	3 559
	5587	за 2021г.	1 085	2 235	-	(1 085)	-	-	X	X	2 235
Расчеты по социальному страхованию	5568	за 2022г.	1 209	875	-	(1 209)	-	-	X	X	875
	5588	за 2021г.	8 076	1 209	-	(8 076)	-	-	X	X	1 209

Расчеты по договорам долевого участия	5569	за 2022г.	-	-	-	-	X	-
	5589	за 2021г.	768	-	(768)	-	X	-
	5550	за 2022г.	5 853 259	-	(6 097 091)	-	-	3 973 540
	5570	за 2021г.	5 434 024	-	(6 799 922)	(1 720)	X	5 853 079
Итого:								

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	4 798	3 846
Расходы на оплату труда	5620	43 472	76 645
Отчисления на социальные нужды	5630	9 819	19 462
Амортизация	5640	35 620	27 485
Прочие затраты	5650	537 276	1 145 932
Итого по элементам	5660	630 985	1 273 370
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	33 913	447 890
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	664 898	1 721 260

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров



Руководитель
Гефель Владислав
Владимирович
(подпись)
(расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 697	3 658	(5 060)	-	2 295
в том числе:						
Резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	3 697	3 658	(5 060)	-	2 295



 Руководитель (подпись) _____

Гефель Владислав
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

29 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	732 731	728 424	833 837
в том числе:				
Залог имущества	5801	728 424	728 424	728 424
Банковская гарантия	5802	4 307	-	105 413
Выданные - всего	5810	3 571 437	3 140 550	3 449 806
в том числе:				
Поручительство	5811	7 935	29 164	29 164
Залог имущества по банковской гарантии	5812	3 563 502	3 111 386	3 420 642



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

29 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2022г.		за 2021г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900		4 527		22 576
в том числе:					
на текущие расходы	5901		4 527		22 576
на вложения во внеоборотные активы	5905		-		-
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
в том числе:					
за 2022г.	5910	-	-	-	-
за 2021г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.	5911	-	-	-	-
за 2021г.	5921	-	-	-	-



Гефель Владислав
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ"
ЗА 2022 ГОД**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой" за 2022 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие сведения

1.1. Регистрация и юридический адрес

ПАО "Орелстрой" зарегистрировано 28.12.1992 г., место нахождения: 302030, г. Орел, пл. Мира 7 Г, ИНН 5751005940, КПП 575101001, ОГРН 1025700764363.

С 25.01.2022г. ПАО «Орелстрой» переименовано в Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик «Орелстрой» (далее – Общество), указанные изменения внесены (зарегистрированы) в Единый государственный реестр юридических лиц 25.01.2022 г. за ГРН 2225700007630.

Также изменилось наименование должности единоличного исполнительного органа акционерного общества на - Управляющий директор.

1.2. Основные виды деятельности

Основным направлением деятельности ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» является строительство зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения, жилых домов и объектов социально-культурного назначения, комплектация строящихся объектов материально-техническими ресурсами. Реализация недвижимого имущества, построенного за собственные средства. Осуществляется сдача в аренду объектов движимого и недвижимого имущества, оптовая продажа товаров.

1.3. Разрешения и лицензии

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: Ассоциация Саморегулируемая организация Региональное отраслевое объединение работодателей «Орловское региональное объединение строителей». Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ: С-213-57-0285-57-140217. Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: 33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком): 33.1. Промышленное строительство, 33.1.10. Предприятия и объекты сельского и лесного хозяйства, 33.2. Транспортное строительство, 33.2.1. Автомобильные дороги и объекты инфраструктуры автомобильного транспорта, 33.3 Жилищно-гражданское строительство, 33.4. Объекты электроснабжения до 110 кВ включительно, 33.5. Объекты теплоснабжения, 33.6. Объекты газоснабжения, 33.7. Объекты водоснабжения и канализации. Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: 14.02.2017. Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: Бессрочная.

С 02.02.2017 г. ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» является членом Ассоциации Саморегулируемая организация региональное отраслевое объединение работодателей «Орловское региональное объединение строителей» (ИНН 5753050289, ОГРН 1095700000307), зарегистрированного в государственном реестре саморегулируемых организаций за № СРО-С-213-30032010.

1.4. Размер уставного капитала

Уставный капитал ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» на 31.12.2020 г. составлял 400 109 090 руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Уставный капитал ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» на 31.12.2021 г. составлял 400 109 090 руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Уставный капитал ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» на 31.12.2022 г. составлял 400 109 090 руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

1.5. Основные держатели акций

Основные участники (акционеры) эмитента:

- Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация». Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОДСК». Место нахождения - 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Площадь Мира, д.7 Г, 2 этаж, помещение 6. ИНН: 5753069963 ОГРН: 1185749001822. Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 63.2924%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 63.2924%.

- Полное фирменное наименование: Орловская область в лице Департамента государственного имущества и земельных отношений Орловской области. Сокращенное фирменное наименование: нет. Место нахождения -302030 Россия, г. Орел, Набережная Дубровинского 70. ИНН: 5753004003 ОГРН: 1025700833784. Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 22.4601%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 22.4601%.

1.6. Обособленные подразделения и филиалы

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества нет филиалов. Обособленные подразделения, созданные по месту нахождения рабочих мест:

- обособленное подразделение в г. Липецк, место нахождения: 398070, г. Липецк, Елецкое ш., д. 7А.

1.7. Среднесписочная численность

Среднесписочная численность работников ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» по состоянию за 2022 год составила 74 человек, за 2021 год – составила 114 человек.

1.8. Органы управления и контроля общества

Органами управления Общества являются общее собрание акционеров, Совет директоров, коллегиальный исполнительный орган Общества- Правление и единоличный исполнительный орган общества- Управляющий директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия Общества.

1.9. Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания отчетного года.

1.10. Члены совета директоров

Состав с 11.06.2021г.:

Абинов Абдулгаир Кылычевич, Глущенко Валерий Владимирович, Мигутцкий Олег Юрьевич, Пугачева Марина Александровна, Рогачев Александр Александрович, Тарасов Вадим Александрович, Тиньков Игорь Владимирович, Урсова Мария Викторовна, Цыплаков Алексей Иванович.

Состав с 14.01.2022г.:

Абинов Абдулгаир Кылычевич, Глущенко Валерий Владимирович, Ерихов Кирилл Юрьевич, Ивановский Владимир Сергеевич, Мигутцкий Олег Юрьевич, Пугачева Марина Александровна, Рогачев Александр Александрович, Тарасов Вадим Александрович, Цыплаков Алексей Иванович.

Состав с 10.06.2022г.- по дату составления настоящих пояснений:

Абинов Абдулгаир Кылычевич, Глущенко Валерий Владимирович, Гургуняев Омар Арабиевич, Ерихов Кирилл Юрьевич, Ивановский Владимир Сергеевич, Пугачева Марина Александровна, Рогачев Александр Александрович, Тарасов Вадим Александрович, Цыплаков Алексей Иванович.

1.11. Единоличный исполнительный орган

С 01.01.2022г. по 15.03.2022г. исполнительным директором ПАО «Орелстрой» был Репин Анатолий Иванович согласно Решения Совета директоров №3 от 15.03.2021г. С 16.03.2022г. на должность управляющим директором ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» назначен Гефель Владислав Владимирович согласно выписка из протокола №4 заседания Совета директоров ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» от 14.03.2022г.

1.12. Состав коллегиального исполнительного органа, ревизионная комиссия

Правление Общества является коллегиальным исполнительным органом управления Общества. Правление подотчетно и подконтрольно Совету директоров и общему собранию акционеров Общества.

Состав до 15.03.2022 г.:

Поляков Юрий Владимирович; Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Репин Анатолий Иванович (председатель Правления); Сушкова Светлана Анатольевна.

Состав с 16.03.2022 г.:

Поляков Юрий Владимирович; Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Гефель Владислав Владимирович (председатель Правления); Сушкова Светлана Анатольевна

Состав с 06.04.2022 г.:

Поляков Юрий Владимирович; Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Гефель Владислав Владимирович (председатель Правления)

Состав с 15.04.2022 г.:

Поляков Юрий Владимирович; Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Гефель Владислав Владимирович (председатель Правления); Борисова Татьяна Владимировна

Состав с 22.10.2022 г.:

Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Гефель Владислав Владимирович (председатель Правления); Борисова Татьяна Владимировна

Состав с 24.10.2022 г. - по дату составления настоящих пояснений.:

Спиридонова Ольга Анатольевна; Куксина Татьяна Валентиновна; Гефель Владислав Владимирович (председатель Правления); Борисова Татьяна Владимировна; Вавилова Ольга Евгеньевна

Состав ревизионной комиссии Общества, действовавший в 2022 году, был определен годовыми общими собраниями акционеров 11.06.2021г. и 10.06.2022г., и состоял из следующих лиц:

- по 09.06.2022г – Андреева Светлана Александровна, Вдовин Виталий Александрович, Гуров Максим Евгеньевич;
- с 10.06.2022г - Андреева Светлана Александровна, Гуров Максим Евгеньевич, Копыл Василий Алексеевич.

1.13. Сведения об аудитор

Общество с ограниченной ответственностью «КСК АУДИТ», место нахождения: 109004, Г.Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Таганский, ул Земляной Вал, дом 68/18, строение 3 ИНН 7725546209, ОГРН 1057747830337. Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» ИНН 7729440813 ОГРН 1097799010870, место нахождения: 119192 Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект, дом.21, корпус 4.

2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, а также в соответствии со следующими правовыми актами:

- Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказа Минфина РФ от 29.07.1998 года № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- Приказа Минфина РФ от 02.07.2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- других нормативных документов в области бухгалтерского учета.

Данные «Бухгалтерского баланса» на начало 2022 года в отчетном периоде не корректировались. Данные «Отчета о финансовых результатах» за 2022 год сопоставимы с данными за 2021 год.

Ответственным за ведение бухгалтерского учета в организации является:

ООО «ОДСК-Сервис» согласно договора по текущему сопровождению деятельности №4-ОДСК-С от 01.07.2020г.

Показатели в настоящих Пояснениях отражены в тыс.руб., если не указана иная единица измерения.

3. Существенные элементы учетной политики

3.1. Форма ведения бухгалтерского учета

Учетная политика на 2022 год утверждена приказом Главного исполнительного директора Общества № 12-21-04 от 30.12.2021г.

Форма ведения бухгалтерского учета - автоматизированная с применением специализированной бухгалтерской программы «1С: ERP Управление строительной».

3.2. Основа составления

Учет ведется в соответствии с допущениями и требованиями, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утвержден приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организаций» (утв. приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утв. приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н),

приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020.

3.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

3.4. Основные средства

Лимит стоимости основных средств по ФСБУ 6/2020, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, составляет свыше 40 000 руб., за единицу, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, начисление амортизации производится линейным способом. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

С 01.01.2022г. в связи с вступлением в силу ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в учете основных средств произошли следующие основные изменения:

- сроки полезного использования ОС подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на наличие существенных обстоятельств, влияющих на оценку продолжительности периода, в течение которого объект ОС будет приносить экономические выгоды при проведении реконструкции, модернизации, достройки, капитализируемого ремонта; при передаче в операционную аренду на срок, превышающий оставшийся срок полезного использования объекта более чем на 12 месяцев; при изменении срока аренды объекта;
- начисление амортизации по ОС не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств) за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.
- затраты на ремонты основных средств, удовлетворяющие условиям признания капитальных вложений, подлежат капитализации;

В течение 2022 года, а также по результатам обязательной проверки по состоянию на 31.12.2022 г., Обществом изменены сроки полезного использования объектов основных средств, вследствие следующих обстоятельств:

- существенное изменение условий или интенсивности эксплуатации объекта основных средств, которое приводит к изменению срока полезного использования;
- иные (указать какие) обстоятельства, влияющие на оценку продолжительности периода, в течение которого объект основных средств будет приносить экономические выгоды.

По состоянию на 31 декабря 2022 года ликвидационная стоимость основных средств Общества признана несущественной и принимается равной нулю.

3.5. Финансовые вложения

Все затраты на приобретение ценных бумаг независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная

стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

3.6. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости.

3.7. Кредиты и займы полученные

В бухгалтерском учете и бухгалтерском балансе обязательства по договорам займа отражаются в качестве кредиторской задолженности в сумме фактически полученных денежных средств, по договору займа (кредитному договору) и не погашенных на отчетную дату.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах, согласно рабочему плану счетов.

3.8. Расчеты по налогу на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных об условном расходе (условном доходе) по налогу на прибыль, постоянных и отложенных налоговых активах, и обязательствах, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3.9. Признание доходов

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от продажи готовой продукции собственного производства;
 - доходы от реализации жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью организации;
 - доходы от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов;
 - доходы от оптовой торговли строительными материалами;
 - экономия, остающаяся в распоряжении застройщика, после окончания строительства жилых домов;
 - доходы по договорам строительного подряда и т.п.
- Остальные доходы являются прочими.

Если финансовый результат от выполнения работ по договорам строительного подряда на отчетную дату может быть достоверно определен, то выручка определяется способом «по мере готовности».

3.10. Реализация инвестиционных проектов

В рамках реализации инвестиционных проектов ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» (Заказчик-Застройщик) заключает договора долевого строительства с юридическими и физическими лицами (Инвесторами) для достижения цели - строительство конкретного жилого дома и после окончания строительства выделение Инвестору его доли. Учет доходов, полученных от Инвесторов в рамках участия в долевом строительстве жилья организован обособленно.

Момент признания выручки от реализации инвестиционного проекта (услуги заказчика-застройщика с длительным производственным циклом) в соответствии с п. 13 ПБУ 9/99 «Доходы организации» определяется по завершению оказания услуг в разрезе каждого участника долевого строительства на момент исполнения соответствующего договора долевого участия (то есть подписания акта о передачи объекта долевого строительства).

3.11. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с осуществлением основных видов деятельности.

В составе затрат «Основное производство» аккумулируются расходы, обоснованно произведенные застройщиком с целью реализации инвестиционного проекта, не поименованные в 214-ФЗ: заработная плата работников, занимающихся подготовкой и сопровождением жилищного строительства, а также соответствующие суммы социальных взносов; расходы на рекламу, почтовые расходы, расходы на страховку, проценты за пользование кредитными и заемными средствами, расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары и т.д.).

3.12. Резервы предстоящих расходов

Общество создает следующие виды резервов:

- Резерв на предстоящую оплату отпусков работников, создается ежемесячно.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей, создается ежеквартально.
- Резерв по сомнительным долгам, создается ежеквартально.
- Резервы под обесценение финансовых вложений, создается ежеквартально.

3.13. Изменения в учетной политике на 2022 год

В 2022 году Общество внесло изменения в учетную политику в связи с вступлением в силу с 1 января 2022 года следующих федеральных стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н.

В отношении нижеперечисленных изменений учетной политики Общество применило упрощенный ретроспективный (альтернативный) подход в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020 и п. 50 ФСБУ 25/2018, согласно которому производится единовременная корректировка изменения стоимости актива или признание права пользования активом и обязательства по аренде на начало отчетного периода с отнесением разницы в состав нераспределенной прибыли:

- пересчет ранее начисленной амортизации основных средств, рассчитанной в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020;
- отражение в бухгалтерском балансе арендатора права пользования активом и обязательства по аренде в отношении арендованного объекта. Ранее арендованные основные средства отражались на забалансовых счетах.

4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)

В состав основных средств Общества входят основные средства в организации, информация о которых отражена в подразделе 2.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, строительство

объектов основных средств, информация о которых отражена в подразделе 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В связи с внесением изменений в учетную политику Общества и применением нового стандарта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» с 01 января 2022 года Общество не пересчитывает сравнительные показатели в бухгалтерской отчетности за периоды до 2022 года, а единовременно признает на 01.01.2022 право пользования активом и обязательство по аренде.

Право пользования активом отражено:

- по стр. 11503 «Арендованное имущество» бухгалтерского баланса на 31.12.2022 в сумме 54 073 тыс. руб.,
- по стр. 14502 «Обязательство по финансовой аренде» бухгалтерского баланса на 31.12.2022 в сумме 53 881 тыс. руб.

4.2. Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Бухгалтерского баланса)

В составе доходных вложений в материальные ценности Общества входит инвестиционная недвижимость, включающая в себя переданные в операционную аренду здания (части зданий) в сумме 18 016 тыс. руб., материальные ценности, предоставленные во временное пользование в сумме 28 668 тыс.руб., информация о которых отражена в подразделе 2.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.».

4.3. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса)

За 2022 год

Структура отложенных налоговых активов	Сумма, тыс.руб.
Внеоборотные активы	10 859
Готовая продукция	7
Доходные вложения в материальные ценности	348
Материалы	146
Незавершенное производство	8
Основные средства	42
Оценочные обязательства и резервы	459
Расходы будущих периодов	250
Резервы сомнительных долгов	96 088
Остаток на 31.12.2022г.	108 207

За 2021 год

Структура отложенных налоговых активов	Сумма, тыс.руб.
Доходные вложения в материальные ценности	517
Материалы	458
Основные средства	435
Оценочные обязательства и резервы	740
Расходы будущих периодов	278
Резервы сомнительных долгов	100 064
Остаток на 31.12.2021г.	102 492

4.4. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса)

За 2022 год

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
Всего, в т.ч.:	7 489
РБП: 1С: Предприятие 8 Производственная безопасность. Охрана труда. Электронная поставка(бессрочная)	15
РБП: 1С:Документооборот 8 КОРП. Электронная поставка (бессрочная) с 16.12.2022 по 15.12.2025	184
РБП: 1С:Корпоративный инструментальный пакет 8. Электронная поставка (бессрочная)	51
РБП: 1С:Предприятие 8 ПРОФ. Клиентская лицензия на 100 рабочих мест. Электронная поставка бессрочна	355
РБП: 1С:Предприятие 8. Расширенная Корпоративная Лицензия. Электронная поставка (бессрочная)	133
РБП: 1С:Предприятие 8.3 ПРОФ. Лицензия на сервер (x86-64) Электронная поставка (бессрочная)	172
РБП: 1С:Предприятие 8.3КОРП. Лицензия на сервер(x86-64). Электронная поставка (бессрочная)	141
РБП: 1С:Предприятие 8КОРП. Клиентская лицензия на 100 р.м.Электронная поставка (бессрочная)	375
РБП: 1С:Произв-я безопасность. Охрана труда. Клиентская лиц-я на 5 р.м. Электр. поставка(бессрочная)	16
РБП: Business Studio 4.2 Enterprise. Контурная лиц-я+Business Studio Portal 4.2. 13.08.20 - 12.08.23	16
РБП: ClobalSign DomainSSL сертификат-1 Кол-во доменов: 3 шт. с 22.06.22 по 24.07.2023	7
РБП: ClobalSign OrganizationSSL сертификат-1 Кол-во доменов: 7 шт. с 18.07.22 по 19.08.2023	16
РБП: Comodo PositiveSSL Multi-Domain сертификат-3 Кол-во доменов: 3 шт. с 02.02.2022 по 01.02.2025	5
РБП: Именная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	200
РБП: Клиентская лицензия на 100 р.м. 1С: Предприятие 8 ПРОФ. (бессрочная)	178
РБП: Клиентская лицензия на 100 р.м. 1С:ERP Управ. строительной организацией 2. (бессрочная)	373
РБП: Конкурентная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	37
РБП: Лиц-я на исп-ие базы данных "Единые сметные нормативы" 2020 с изм. с 02.12.2022 по 04.12.2023	83
РБП: Лиц-я на исп-ие базы данных "Единые сметные нормативы" 2020 с изм. с 26.12.2022 по 04.03.2024	30
РБП: Лиц-я на исп-ие базы данных "Единые сметные нормативы" 2020 с изм. с 28.10.2022 по 07.11.2023	37
РБП: Лиц-я на исп-ие пр-мы для ЭВМ "Мастер сметных расчетов" версия 11 с 02.12.2022 по 04.12.2023	83
РБП: Лиц-я на исп-ие пр-мы для ЭВМ "Мастер сметных расчетов" версия 11 с 26.12.2022 по 04.03.2024	30
РБП: Лиц-я на исп-ие пр-мы для ЭВМ "Мастер сметных расчетов" версия 11 с 28.10.2022 по 07.11.2023	37
РБП: Лиц-я на исп-ие программы для ЭВМ "Программа: "Smeta.ru" версия 11 с 02.12.2022 по 04.12.2023	83
РБП: Лиц-я на исп-ие программы для ЭВМ "Программа: "Smeta.ru" версия 11 с 26.12.2022 по 04.03.2024	30

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
РБП: Лицензия SQL Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	9
РБП: Лицензия SQL Server Std Svr SL D Each Commercial Non-Specific Standart бессрочная	37
РБП: Лицензия SQL Server User CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	26
РБП: Лицензия ST до 250 IP-камера на 1 сервер, MC-PO-00274 (Macroscop) с 28.02.2022. бессрочная	611
РБП: Лицензия VMware vSphere 7 Standard Acceleration Kit for 6 processors (бессрочная)	427
РБП: Лицензия Windows Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	1
РБП: Лицензия Windows Server Std Core 16 SL D Each Commercial Non-Specific Standart бессрочная	44
РБП: Лицензия Windows Server User CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	6
РБП: Лицензия Серчинформ AlertCenter с 28.12.2021г. бессрочная	1
РБП: Лицензия Серчинформ CloudController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ CloudController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ DeviceController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ DeviceController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ FTPController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ FTPController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ HTTPController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ HTTPController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ IMController с 27.12.2022г. бессрочная	54
РБП: Лицензия Серчинформ IMController с 28.12.2021г. бессрочная	57
РБП: Лицензия Серчинформ MailController с 27.12.2022г. бессрочная	54
РБП: Лицензия Серчинформ MailController с 28.12.2021г. бессрочная	57
РБП: Лицензия Серчинформ MicrophoneController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ MicrophoneController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ MonitorController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ MonitorController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ PrintController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ PrintController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ ProgramController с 27.12.2022г. бессрочная	25
РБП: Лицензия Серчинформ ProgramController с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Лицензия Серчинформ ReportCenter с 28.12.2021г. бессрочная	1
РБП: Лицензия Серчинформ индексация рабочих станций с 28.12.2021г. бессрочная	23
РБП: Мобильная пользовательская лицензия ELMA Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	5
РБП: Неискл. право использования (лицензия) на ПП «IEE ECM Электрон. док-т» с 24.08.22 по 23.08.25	43
РБП: Неискл.право исполыз. на ПП "IEE ECM Электрон. документооб"на основной сервер 13.02.20-12.02.23	4
РБП: Неискл.право исполыз. на ПП "IEE ECM Электрон. документооб"на тестовый сервер 13.02.20-12.02.23	1
РБП: Оказание услуг: ClobalSign DomainSSL сертификат-1 Кол-во доменов:8 шт. с 28.04.22 по 30.05.2023	11
РБП: Пакет лицензий:Серверные,Именные пользовательские,Конкурентная лицензии ELMA BPM (бессрочная)	2 335
РБП: Права на программы для ЭВМ MindManager 2020 for Windows-Single с 04.02.2020 по 03.02.2023	2

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
РБП: Право использования vGate R2 Standart с 09.12.19 по 09.12.24	42
РБП: Право использования прог-мы для ЭВМ Контур.Фокус Премиум с 27.08.2022 по 26.08.2024	302
РБП:1С:Пред.Кл. лиц. на 50 р.м.(USB) +Кл.л на5р.м.-2шт+Кл.л на 1р.м.-1шт.+Кл.л на20р.м.-1шт(бессроч)	133
РБП:1С:Предприятие 8.Трансп-ая логистика,экспед-ие и управ-е автотран-м КОРП.Элек.поставка (бессроч)	72
РБП: 1С: Предприятие 8 Производственная безопасность. Охрана труда. Электронная поставка(бессрочная)	24
РБП: Лицензия SQL Server Std Svr SL D Each Commercial Non-Specific Standart бессрочная	36

За 2021 год

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
Всего, в т.ч.:	5 990
Comodo PositiveSSL Multi-Domain сертификат-2 Кол-во доменов: 8шт. с 06.05.2020г. по 08.05.2022г.	3
РБП: 1С: Предприятие 8 Производственная безопасность. Охрана труда. Электронная поставка(бессрочная)	25
РБП: 1С:Корпоративный инструментальный пакет 8. Электронная поставка (бессрочная)	84
РБП: 1С:Предприятие 8. Расширенная Корпоративная Лицензия. Электронная поставка (бессрочная)	217
РБП: 1С:Предприятие 8.3КОРП. Лицензия на сервер(х86-64). Электронная поставка (бессрочная)	232
РБП: 1С:Предприятие 8КОРП. Клиентская лицензия на 100 р.м.Электронная поставка (бессрочная)	616
РБП: 1С:Произв-я безопасность. Охрана труда. Клиентская лиц-я на 5 р.м. Электр. поставка(бессрочная)	27
РБП: Business Studio 4.2 Enterprise. Контурная лиц-я+Business Studio Portal 4.2. 13.08.20 - 12.08.23	41
РБП: Именная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	469
РБП: Клиентская лицензия на 100 р.м. 1С: Предприятие 8 ПРОФ. (бессрочная)	298
РБП: Клиентская лицензия на 100 р.м. 1С:ERP Управ. строительной организацией 2. (бессрочная)	640
РБП: Конкурентная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	87
РБП: Лиц-я на исп-ие базы данных "Единые сметные нормативы" 04.12.20 по 04.03.22	3
РБП: Лиц-я на исп-ие базы данных "Единые сметные нормативы" 2020 с изм. 04.12.20 по 04.03.22	4
РБП: Лиц-я на исп-ие пр-мы для ЭВМ "Мастер сметных расчетов" верс.11,вкл.релизы с 04.12.20-04.03.22	3
РБП: Лиц-я на исп-ие программы для ЭВМ "Программа:"Smeta.ru"верс.11,вкл. релизы с 04.12.20-04.03.22	3
РБП: Лиц-я на право исп. пр-мы "Контур-Фокус"по тариф. пл."Премиум"доп.сертиф. 26.11.2020-26.08.2022	18
РБП: Лиц-я на право исп.прог. дляЭВМ"Контур-Фокус"по тар.пл."Премиум"для доп.пол-ля26.08.20-26.08.22	34

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
РБП: Лиц-я на право исп.прог. для ЭВМ "Контур-Фокус" по тар.пл. "Премиум" для осн.пол-ля 26.08.20-26.08.22	40
РБП: Лиц. Basic Support Coverage for VMware vSphere 7 Standard for 1 processor с 16.08.21 по 15.12.22	130
РБП: Лиц. Basic Support Coverage VMware vCenter Server 7 Standard с 16.08.21 по 15.12.22	103
РБП: Лицензия SQL Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	13
РБП: Лицензия SQL Server Std Svr SL D Each Commercial Non-Specific Standart бессрочная	55
РБП: Лицензия SQL Server User CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	38
РБП: Лицензия VMware vSphere 7 Standard Acceleration Kit for 6 processors (бессрочная)	698
РБП: Лицензия Windows Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	2
РБП: Лицензия Windows Server Std Core 16 SL D Each Commercial Non-Specific Standart бессрочная	65
РБП: Лицензия Windows Server User CAL D Each Commercial Non-Specific бессрочная	8
РБП: Лицензия доп. (простая неисключительная) ИП ELMA с 11.02.19 по 10.02.22)	18
РБП: Лицензия ИНТЕРИС-Сети (380 дней) с 31 июля 2021г. по 14.08.2022г.	18
РБП: Лицензия на 1С: Предприятие 8 ПРОФ USB (20.02.2017-19.02.2022)	1
РБП: Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" версии 4.0 на одном рабочем месте (25 шт)	5
РБП: Лицензия на право использования СКЗИ "КриптоПро CSP" версии 4.0 на сервере	3
РБП: Лицензия Серчинформ AlertCenter с 28.12.2021г. бессрочная	2
РБП: Лицензия Серчинформ CloudController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ DeviceController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ FTPController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ HTTPController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ IMController с 28.12.2021г. бессрочная	85
РБП: Лицензия Серчинформ MailController с 28.12.2021г. бессрочная	85
РБП: Лицензия Серчинформ MicrophoneController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ MonitorController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ PrintController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ ProgramController с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Лицензия Серчинформ ReportCenter с 28.12.2021г. бессрочная	2
РБП: Лицензия Серчинформ индексация рабочих станций с 28.12.2021г. бессрочная	35
РБП: Мобильная пользовательская лицензия ELMA Standard с 30.09.2020 по 29.09.2023	12
РБП: Неис.пр д/пр. Windows Pro Dev UpLicA Each Commercial Non-Specific Professional 21/03/19-20/03/22	108
РБП: Неиск. права на пр. Office Std Del SL A Each Commercial Non Specific Standart 21.03.19-20.03.22	238
РБП: Неискл. лицензия для ЭВМ "Информационно-аналитическая система "Seldon 1.7" 12.03.21-12.09.22	14
РБП: Неискл. права на исп. программы для ЭВМ "Е-Staff Рекрутер" с 11.03.19 по 10.03.22	9
РБП: Неискл. права на программы для ЭВМ Total Network Inventory 1000 уст-в (31.01.19-30.01.22)	2

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
РБП: Неискл. права прогн. AutoCAD - including specialized toolsets AD Commercial 01.03.19-28.02.20	9
РБП: Неискл.право использ. на ПП "IEE ECM Электрон. документооб"на основной сервер 13.02.20-12.02.23	34
РБП: Неискл.право использ. на ПП "IEE ECM Электрон. документооб"на тестовый сервер 13.02.20-12.02.23	7
РБП: Офисный пакет Microsoft "Office для дома и бизнеса 2016", 1 ПК (Box) (пост.11/04/17)	1
РБП: Права на пр. для ЭВМ Skype for Business Server Srv SL D Each Commercial Non-Specific 14.05.19-22	23
РБП: Права на пр. ЭВМ Exchange Server Srv Std DevCAL D Each Com. Non-Specific St 14.05.19-14.05.22	56
РБП: Права на пр. ЭВМ SQL Server Std Core 2 SL D Each Commercial Non-Specific St 05.06.19-04.06.22	239
РБП: Права на пр. ЭВМ SQL Server Std Core 2 SL D Each Commercial Non-Specific St 14.05.19-14.05.22	82
РБП: Права на прогн. для ЭВМ Windows Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific 14/05/19-14/05/22	25
РБП: Права на программы для ЭВМ VMware vSphere 6 Standart for 1 processor (24.07.19 по 23.07.22)	30
РБП: Права на программы для ЭВМ MindManager 2020 for Windows-Single c 04.02.2020 по 03.02.2023	24
РБП: Права на программы для ЭВМ Windows Remote Dekstor Server Dev CAL D Each Commercial Non-Specific	78
РБП: Права на программы для ЭВМ Windows Server Std Core 2 SL A Each Commercial Non-Specific Standart	72
РБП: Право использования vGate R2 Standart с 09.12.19 по 09.12.24	63
РБП:1С:Пред.Кл. лиц. на 50 р.м.(USB) +Кл.л на 5р.м.-2шт+Кл.л на 1р.м.-1шт.+Кл.л на 20р.м.-1шт(бессроч)	219
РБП:1С:Предприятие 8.Трансп-ая логистика,экспед-ие и управ-е автотран-м КОРП.Элек.поставка (бессроч)	113
РБП:1С:Трансп-ая лог-ка и управ-е автот-ом. Клиентская лиц. на 5раб.м.Элек. пост-а (бессрочная)	38
РБП:Comodo PositiveSSL Multi-Domain сертификат-1 Кол-во доменов: 7шт. с 30.06.2021г. по 30.07.2022г.	5

Прочие оборотные активы

Статья бухгалтерского баланса	2022г	2021г
Прочие оборотные активы, тыс.руб., в том числе:		
Прочие оборотные активы	5 065	36 040
НДС по авансам и отложенным платежам	4 145	1 638
	920	34 402

Уменьшение прочих оборотных активов в 2022 году по сравнению с 2021 годом произошло за счет уменьшения НДС по авансам и отложенным налогам.

4.5. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

Объем запасов Общества по состоянию на 31.12.2022 увеличился по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021 в связи с увеличением затрат на строительство по договорам долевого участия.

Информация по статье «Запасы» представлена в подразделе 4.1 «Наличие и движение запасов» раздела 4 «Запасы» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В разделе 4.1 «Наличие и движение запасов» отражено поступление затрат, связанных со строительством (выполнение строительно-монтажные работы и т.п.) объектов и включенных в себестоимость многоквартирных домов в сумме 2 425 560 тыс.руб за 2022 год и в сумме 2 825 380 тыс.руб. за 2021 год

4.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Бухгалтерского баланса)

Сумма НДС по приобретенным ценностям Общества на 31.12.2022 составляет 352 221 тыс.руб. по сравнению с 2021 годом 254 527 тыс.руб., увеличилась за счет приобретения материальных ценностей для строительства и будет включена в стоимость произведенной продукции – жилых помещений многоквартирных домов.

4.7. Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Дебиторская задолженность Общества на 31.12.2022 уменьшилась по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021 в основном за счет расчетов по договорам долевого участия.

Информация по статье «Дебиторская задолженность» представлена в разделе 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

4.8. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

Данные о денежных средствах:
За 2022 год

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	75
Денежные средства на р/счетах	14 301
Итого	14 376

За 2021 год

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	32
Денежные средства на р/счетах	359 052
Итого	359 084

Информация о банковских счетах:

Наименование, БИК, № к/с банка	№ р/с	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, руб.
АО "МИнБанк" БИК 044525600 К/с 30101810300000000600	40702810604400000141	82	66
ОРЛОВСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" БИК 045402751 К/с 30101810700000000751	40702810310210000141	9	
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810619210000274	4	102
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411	40702810319210000286	22	8

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Наименование, БИК, № к/с банка	№ р/с	Остаток на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022, руб.
К/с 30101810145250000411			
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810447000041162	27 809	13 362
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810647000003311	1487	518
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810647000005827	9	7
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810247000005829	13	12
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810947000005831	11	
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810047000005935	7	55
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810147000005945	10	99
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810247000005997	9	46
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810600250006519	55	1
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810419210000241	3	18
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810047000006549		7
Итого		29 530	14 301

Наличие активов и обязательств в иностранной валюте:

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранной валюте.

4.9. Капитал (строка 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал Общества составляет:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Уставный капитал на 31.12.2020	400 109
Уставный капитал на 31.12.2021	400 109
Уставный капитал на 31.12.2022	400 109

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Акционеры	Акции обыкновенные именные	
	Кол-во штук	Номинальная стоимость каждой, руб.
Юридические и физические лица	222 902	1 795

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 411 143 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 310 539 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 279 222 тыс.руб.

Уставом Общества предусмотрено создание резервного фонда в размере 5% уставного капитала. Резервный фонд формируется обязательным ежегодным отчислением до достижения им размера, установленного Уставом обществ. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5% от чистой прибыли до достижения установленного Уставом размера.

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г. составляет 29 541 тыс.руб.

4.10. Переоценка внеоборотных активов (строка 1340 Бухгалтерского баланса)

Переоценка внеоборотных активов Общества за 2020-2022 годы не проводилась.

Переоценка внеоборотных активов Общества, проведенная до вышеуказанных периодов, на 31.12.2022г. уменьшилась по сравнению с аналогичным показателем на 31.12.2021г. за счет списания основных средств, участвовавших в переоценке.

4.11. Долгосрочные кредиты и займы (строка 1410 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2022г. долгосрочные займы составляют 444 812 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021г. долгосрочные займы составляют 1 927 187 тыс. руб.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2021г.	Погашение	Начисление	в тыс руб.
				На 31.12.2022г
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	1 940 175	2 726 406	1 236 585	450 353
67.01, Долгосрочные кредиты	1 927 187	2 703 035	1 220 659	444 812
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	662 161	1 002 657	785 309	444 812
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	1 265 027	1 700 377	435 351	0

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

67.02, Проценты по долгосрочным кредитам	12 987	23 372	15 926	5 541
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	1 129	3 430	7 842	5 541
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	11 858	19 942	8 084	0
Итого	1 940 175	2 726 406	1 236 585	450 353

Проценты по займу за 2022 год в размере 15 614 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, проценты в размере 309 тыс. руб. отнесены в состав внереализационных расходов.

в тыс. руб.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2020г	Погашение	Начисление	На 31.12.2021г
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	1 919 902	2 885 780	2 906 053	1 940 175
67.01, Долгосрочные кредиты	1 462 307	2 392 873	2 857 754	1 927 187
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	421 201	489 546	730 506	662 161
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	1 041 106	1 903 328	2 127 248	1 265 027
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам	22 239	39 649	30 398	12 987
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	6 480	15 473	10 123	1 129
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	15 759	24 176	20 275	11 858
67.03, Долгосрочные займы	378 627	378 627	0	0
ОДСК ООО	378 627	378 627	0	0
67.04, Проценты по долгосрочным займам	56 729	74 631	17 902	0
ОДСК ООО	56 729	74 631	17 902	0
Итого	1 919 902	2 885 780	2 906 053	1 940 175

Проценты по займу за 2021 год в размере 28 480 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, в размере 19 819 тыс. руб. отнесены в состав внереализационных расходов.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» на 31.12.2022 г. создан резерв под обесценение финансовых вложений в сумме 67 453 тыс.руб.

4.12. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Бухгалтерского баланса)

На 2022 год

Структура отложенных налоговых обязательств	Сумма, тыс. руб.
---	------------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Доходные вложения в материальные ценности	4 154
Готовая продукция	1
Кредиторская задолженность	4 865
Материалы	11
Незавершенное производство	1 983
Нематериальные активы	71
Основные средства	13 583
Резервы по сомнительным долгам	39
Остаток на 31.12.2022 г.	24 707

На 2021 год

Структура отложенных налоговых обязательств	Сумма, тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	3 483
Кредиторская задолженность	4 368
Материалы	18
Незавершенное производство	4 717
Нематериальные активы	26
Основные средства	9 140
Резервы по сомнительным долгам	20
Остаток на 31.12.2021 г.	21 772

4.13. Прочие обязательства (строка 14501 Бухгалтерского баланса)

Обязательства Общества по договорам долевого участия, целевое финансирование объектов строительства:

На 2022 год

Объект строительства	Сумма, тыс.руб.
ЖК Московский парк поз.4 ул.Космонавтов д.48 корп.2	10 433
ЖК Московский парк поз.6 ул.Космонавтов д.48 корп.3	2 582
МКР Болховский поз.19, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 3	711
МКР Болховский поз.20, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 4	798 354
МКР Зареченский поз.59 ул.Зареченская зем. уч.4 корп.3	466 889
МКР Зареченский поз.61 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.2	774 036
МКР Зареченский поз.62 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.4	2 628
МКР Зареченский поз.63 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.3	649 692
МКР Елецкий Жилой дом № II-2, ул.Артемova, д.1a	259
МКР Елецкий Жилой дом № II-9, ул.Хреникова, д.8	493
Итого	2 706 077

На 2021 год

Объект строительства	Сумма, тыс.руб.
ЖК Московский парк поз.3 ул.Кузнецова д.30 корп.3	322
ЖК Московский парк поз.4 ул.Космонавтов д.48 корп.2	533 689
ЖК Московский парк поз.6 ул.Космонавтов д.48 корп.3	293 618
МКР Болховский поз.19, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 3	445 355
МКР Болховский поз.20, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 4	437 980
МКР Зареченский поз.43 ул. Емлютина д.13 корп.1	460 792
МКР Зареченский поз.59 ул.Зареченская зем. уч.4 корп.3	301 031
МКР Зареченский поз.60 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.1	10 926
МКР Зареченский поз.61 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.2	403 420
МКР Зареченский поз.62 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.4	187 722

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

МКР Зареченский поз.63 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.3	152 982
МКР Новая Ботаника поз.3 пер. Пищевой д.16, корп.1	3 700
Итого	3 231 537

4.15 Краткосрочные заемные средства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2021г	Погашение	Выдача	в тыс. руб. На 31.12.2022г
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	327 765	2 586 654	2 869 804	610 914
66.01, Краткосрочные кредиты	327 322	2 558 702	2 838 354	606 974
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	327 322	2 558 702	2 838 354	606 974
66.02, Проценты по краткосрочным кредитам	443	27 952	31 449	3 940
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	443	27 952	31 449	3 940
Итого	327 765	2 586 654	2 869 804	610 914

Проценты по займу за 2022 год в размере 9 577 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, проценты в размере 19 562 тыс. руб. отнесены в состав долгосрочных займов.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2020г	Погашение	Выдача	в тыс. руб. На 31.12.2021г
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	-	740 802	1 068 566	327 765
66.01, Краткосрочные кредиты	-	739 225	1 066 547	327 322
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	-	739 225	1 066 547	327 322
66.02, Проценты по краткосрочным кредитам	-	1 577	2 019	443
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	-	1 577	2 019	443
Итого	-	740 802	1 068 566	327 765

Проценты по займу за 2021 год в размере 1 754 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, проценты в размере 265 тыс. руб. отнесены в состав долгосрочных займов.

5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Информация о постоянных и временных разниах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета по каждой отдельной операции.

При составлении бухгалтерского баланса организация отражает развернуто суммы отложенных налоговых активов и обязательств (отдельно ОНА, отдельно ОНО).

Внесены корректировки в отчет о финансовых результатах в строку 2510 «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» за 2021 год на 100 604 тыс.руб.

Расчет текущего налога на прибыль за 2022 год:

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль до налогообложения	735 367	20%	147 074	Условный расход (УР)
Вычитаемые временные разницы	71 930	20%	14 386	Отложенный налоговый актив (ОНА)
В том числе:				
Материалы	(1 560)	20%	(312)	
Доходные вложения в материальные ценности	(845)	20%	(169)	
Готовая продукция	35	20%	7	
Основные средства	(2 855)	20%	(571)	
Оценочные обязательства и резервы	(2 735)	20%	(547)	
Расходы будущих периодов	(145)	20%	(29)	
Резервы сомнительных долгов	(19 885)	20%	(3 977)	
Товары отгруженные	30 800	20%	6 160	
Незавершенное производство	40	20%	8	
Внеоборотные активы	69 080	20%	13 816	
Налогооблагаемые временные разницы	(46 265)	20%	(9 253)	Отложенное налоговое обязательство (ОНО)
В том числе:				
Доходные вложения в материальные ценности	(3 350)	20%	(670)	
Кредиторская задолженность	(2 485)	20%	(497)	
Материалы	35	20%	7	
Незавершенное производство	13 670	20%	2 734	
Нематериальные активы	(225)	20%	(45)	
Основные средства	(23 020)	20%	(4 604)	
Товары отгруженные	(30 795)	20%	(6 159)	
Резервы сомнительных долгов	(90)	20%	(18)	
Готовая продукция	(5)	20%	(1)	
Постоянные вычитаемые разницы	566 945	20%	113 389	Постоянный налоговый актив (ПНА)
В том числе:				
Доходы от участия в других организациях	340 420	20%	68 084	
Прочие	30 670	20%	6 134	
Договор безвозмездной передачи	195 855	20%	39 171	
Постоянные налогооблагаемые разницы	(225 320)	20%	(45 064)	Постоянное налоговое обязательство (ПНО)
Безвозмездная передача (не принимаемые в НУ 91.02)	(1 215)	20%	(243)	
Благотворительность и спонсорская помощь (91.02)	(4 200)	20%	(840)	
Выплаты непроизводственного характера (91.02)	(11 140)	20%	(2 228)	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
НДС (не подлежащий возмещению) (91.02)	(205)	20%	(41)	
Охотхозяйство (91.02)	(4 060)	20%	(812)	
Передача активов в уставный капитал (91.02)	(67 855)	20%	(13 571)	
Затраты после сдачи объекта(91.02)	(4 250)	20%	(850)	
Подарки (91.02)	(2 261)	20%	(452)	
Прочие производственные расходы, не принимаемые в НУ (91.02)	(31 946)	20%	(6 389)	
Резерв под обесценение финансовых вложений	(67 453)	20%	(13 491)	
Прочие	(30 735)	20%	(6 147)	
Текущий налог за 2022 год	20 %		(78 850)	

за 2021 год

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль до налогообложения	1 282 084	20%	256 417	Условный расход (УР)
Вычитаемые временные разницы	(48 900)	20%	(9 780)	Отложенный налоговый актив (ОНА)
Налогооблагаемые временные разницы	69 900	20%	13 980	Отложенное налоговое обязательство (ОНО)
Постоянные вычитаемые разницы	646 187	20%	129 237	Постоянный налоговый актив (ПНА)
Постоянные налогооблагаемые разницы	(60 010)	20%	(12 002)	Постоянное налоговое обязательство (ПНО)
Текущий налог за 2021 год	20 %		(141 020)	

5.1. Структура выручки и себестоимости продаж (строки 2110, 2120, 2100 Отчета о финансовых результатах)

За 2022 год

Номенклатура	Выручка, тыс.руб. (строка 2110)	Себестоимость, тыс.руб. (строка 2120)	Валовая прибыль, тыс.руб. (строка 2100)
Всего	1 010 845	(401 379)	609 466
Аренда ОС, земли (субаренда земли,	13 951		13 951

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Номенклатура	Выручка, тыс.руб. (строка 2110)	Себестоимость, тыс.руб. (строка 2120)	Валовая прибыль, тыс.руб. (строка 2100)
сервитут, нежилых)			
Выручка от основной деятельности согласно ОКВЭД	790 120	(366 099)	424 021
Строительно-монтажные работы	163 808		163 808
Реализация товара	35 636	(35 280)	356
Услуги прочие (по сопровождению, услуги технического заказчика и т.п.)	7 330		7 330

За 2022 год введены в эксплуатацию следующие объекты строительства:

Объекты строительства	За 2022 год		
	Доходы без НДС, тыс. руб.	Расходы без НДС, руб.	Прибыль (+) убыток (-) руб.
ЖК Московский парк поз.4 ул.Космонавтов д.48 корп.2	120 876	46 016	74 860
ЖК Московский парк поз.6 ул.Космонавтов д.48 корп.3	208 629	61 276	147 353
МКР Болховский поз.19, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 3	127 526	16 161	111 365
МКР Зареченский поз.43 ул. Емлютина д.13 корп.1	69 327	8 110	61 217
МКР Зареченский поз.62 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.4	170 743	24 644	146 099

За 2021 год

Номенклатура	Выручка, тыс.руб. (статья 2110)	Себестоимость, тыс.руб. (статья 2120)	Валовая прибыль, тыс.руб. (статья 2100)
Всего	2 499 736	(1 485 741)	1 013 995
Аренда ОС, земли (субаренда земли, сервитут, нежилых)	40 097	(31 160)	8 937
Выручка от основной деятельности согласно ОКВЭД	2 112 591	(1 237 123)	875 468
Нежилые помещения	59 006	(11 162)	47 844
Реализация товара	208 345	(206 294)	2 051
Услуги прочие (по сопровождению, услуги технического заказчика и т.п.)	79 697	(2)	79 695

За 2021 год введены в эксплуатацию следующие объекты строительства:

Объект строительства	За текущий год
----------------------	----------------

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

	Доходы без НДС, руб.	Расходы без НДС, руб.	Прибыль (+) убыток (-) руб.
ЖК Московский парк поз.2 ул.Кузнецова д.30 корп.2	71 237	53 351	17 886
ЖК Московский парк поз.3 ул.Кузнецова д.30 корп.3	94 435	8 626	85 809
МКР Болховский поз.10, ул.Генерала Лаврова д.14	212 536	211 143	1 393
МКР Болховский поз.18, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 2	84 573	7 117	77 456
МКР Болховский поз.21, ул.Генерала Лаврова д.1, корпус 5	241 456	177 726	63 730
МКР Зареченский поз.60 ул.Зареченская зем. уч.6 корп.1	352 324	116 641	235 683
МКР Новая Ботаника поз.2 пер. Пищевой д.16, корп.2	154 415	8 153	146 262
МКР Новая Ботаника поз.3 пер. Пищевой д.16, корп.1	166 854	31 705	135 148
Многоквартирный дом ул.Генерала Родина 2 этап	293 093	279 757	13 336

5.2. Расшифровка коммерческих расходов (строки 2210 Отчета о финансовых результатах)

За 2022 год

Коммерческие расходы (группа затрат)	Сумма, тыс.руб.
Амортизация: Здания и сооружения (Строительство 44)	(810)
Амортизация: Прочие основные средства (Строительство 44)	(166)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(172)
Госпошлина (Строительство 44)	(2 949)
Налог на имущество (Строительство 44)	(141)
Прочие коммунальные расходы (Строительство 44)	(75)
Прочие коммунальные расходы квартиры (Строительство 44)	(103)
Прочие коммунальные расходы нежилые помещения (Строительство 44)	(183)
Прочие услуги (Строительство 44)	(34)
Расходы на банеры, вывески и прочее (Строительство 44)	(920)
Расходы на водоснабжение и водоотведение (Строительство 44)	(2)
Расходы на интернет (Строительство 44)	(43)
Расходы на теплоснабжение (Строительство 44)	(154)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели) (Строительство 44)	(102)
Реклама 1% от выручки (Строительство 44)	(24)
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы) (Строительство 44)	(5 101)
Ремонт и содержание зданий, сооружений (Строительство 44)	(114)
Услуги по принципу «одного окна» (Строительство 44)	(382)
Услуги по реализации жилых и нежилых помещений (Строительство 44)	(72 534)
Утилизация твердых бытовых отходов и прочих (Строительство 44)	(2)
Участие в аукционе (Строительство 44)	(415)
Итого	(84 426)

За 2021 год

Коммерческие расходы (группа затрат)	Сумма, тыс.руб.
Амортизация: Здания и сооружения (Производство 44)	538
Амортизация: Прочие основные средства (Строительство 44)	166
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность (Строительство 44)	121
Госпошлина (Строительство 44)	2 487
Налог на имущество (Строительство 44)	153
Прочие коммунальные расходы (Строительство 44)	297
Прочие коммунальные расходы квартиры (Строительство 44)	36
Прочие коммунальные расходы нежилые помещения (Строительство 44)	242
Прочие услуги (Строительство 44)	146
Расходы на банеры, вывески и прочее (Строительство 44)	1 803
Расходы на водоснабжение и водоотведение (Строительство 44)	1
Расходы на интернет (Строительство 44)	50
Расходы на электроэнергию (бытовые цели) (Строительство 44)	67
Реклама 1% от выручки (Строительство 44)	133
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы) (Производство 44)	1
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы) (Строительство 44)	8 805
Ремонт и содержание зданий, сооружений (Строительство 44)	250
Услуги по принципу «одного окна» (Строительство 44)	366
Участие в аукционе (Строительство 44)	135
Итого	(15 797)

5.3. Расшифровка управленческих расходов (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)

За 2022 год

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс.руб.
Автотранспорт (26)	(1)
Амортизация ППА (26)	(14 998)
Амортизация: Здания и сооружения (26)	(18)
Амортизация: Машины и оборудование (26)	(1 112)
Амортизация: Нематериальные активы (26)	(35)
Амортизация: Прочие основные средства (26)	(4 439)
Амортизация: Транспортные средства (26)	(2 364)
Аренда транспортных средств (26)	(2)
Аренда земли (26)	(4)
Аудиторские услуги (26)	(170)
Больничный лист за счет работодателя 3 дн. (26)	(123)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность (26)	(1 397)
Выплаты производственного характера (26)	(382)
Госпошлина (26)	(508)
Добровольное медицинское страхование (Принимаемые к НУ) (26)	(551)

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс.руб.
Заработная плата (26)	(42 938)
Земельный налог (26)	(13 324)
Инструмент, оснастка и спецодежда (26)	(94)
Компенсация использования личного транспортного средства в служебных целях в пределах норм (26)	(35)
Консультационные, информационные услуги (26)	(53)
Материальная помощь (26)	(188)
Медосмотры, аптечки, медпункты, вакцинация (26)	(13)
Налог на имущество (26)	(62)
НДС (не подлежащий возмещению) (26) для распределения	(12 655)
Обязательное обучение (в т.ч. аттестация) (26)	(7)
Обязательное страхование гражданской ответственности (26)	(902)
Офисные расходы и канцелярия (26)	(883)
Проезд (26)	(46)
Проживание (26)	(191)
Профессиональное обучение (26)	(59)
Прочие вспомогательные материалы (26)	(391)
Прочие общехозяйственные расходы (26)	(2 593)
Прочие расходы (26)	(113)
Прочие расходы связи (26)	(102)
Прочие услуги (26)	(3 213)
Расходы на интернет (26)	(684)
Расходы на подписку на периодические издания на нормативную литературу (26)	(2)
Расходы на почтовые и курьерские услуги (26)	(376)
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы (26)	(11 618)
Расходы на средства индивидуальной защиты, химчистку и моющие средства (26)	(30)
Расходы на теплоснабжение (26)	(611)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели) (26)	(112)
Расходы по мобильной связи (26)	(200)
Расходы по стационарной связи (26)	(639)
Реклама (26)	(433)
Реклама 1% от выручки (26)	(11)
Ремонт и содержание зданий, сооружений (26)	(1)
Ремонт и содержание прочего оборудования (26)	(169)
Ремонт и содержание транспорта (26)	(2 557)
Средства для обеспечения нормальных условий труда (26)	(165)
СРО строителей (26)	(1034)
Страховые взносы (26)	(9 686)
Суточные (в пределах нормы) (26)	(60)
Суточные (однодневные не принимаемые в НУ) (26)	(27)
Транспортный налог (26)	(110)
Услуги по содержанию и обслуживанию оргтехники (26)	(447)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс.руб.
Услуги управления (26)	(46 139)
Утилизация твердых бытовых отходов и прочих (26)	(16)
Итого	(179 093)

За 2021 год

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс.руб.
Автотранспорт (26)	14
Амортизация: Здания и сооружения (26)	975
Амортизация: Машины и оборудование (26)	24
Амортизация: Нематериальные активы (26)	1 630
Амортизация: Прочие основные средства (26)	2 270
Амортизация: Транспортные средства (26)	15 639
Аренда зданий и сооружений (26)	960
Аренда транспортных средств (26)	5 453
Аренда земли (26)	12
Аттестация рабочих мест (26)	170
Аудиторские услуги (26)	208
Больничный лист за счет работодателя 3 дн. (26)	2 137
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность (26)	653
Выплаты непроизводственного характера (26)	325
Госпошлина (26)	1 488
Добровольное медицинское страхование (Принимаемые к НУ) (26)	9
Другие виды страхования (26)	61 709
Заработная плата (26)	11 534
Земельный налог (26)	64
Инструмент, оснастка и спецодежда (26)	64
Компенсация использования личного транспортного средства в служебных целях в пределах норм (26)	43
Консультационные, информационные услуги - не принимаемые в НУ (26)	1 042
Консультационные, информационные услуги (26)	344
Материальная помощь (26)	15
Медосмотры, аптечки, медпункты, вакцинация (26)	74
НДС (не подлежащий возмещению) (26)	627
НДС (не подлежащий возмещению) (26) для распределения	24
Обязательное обучение (в т.ч. аттестация) (26)	986
Обязательное страхование гражданской ответственности (26)	880
Офисные расходы и канцелярия (26)	115
Проезд (26)	322
Проживание (26)	322
Профессиональное обучение (26)	529
Прочие вспомогательные материалы (26)	23
Прочие коммунальные расходы (26)	1 387

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Общехозяйственные расходы	Сумма, тыс.руб.
Прочие общехозяйственные расходы (26)	1 786
Прочие расходы (26)	664
Прочие расходы связи (26)	5 266
Прочие услуги (26)	11
Расходы на водоснабжение и водоотведение (26)	701
Расходы на интернет (26)	8
Расходы на подписку на периодические издания на нормативную литературу (26)	372
Расходы на почтовые и курьерские услуги (26)	45 471
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы (26)	65
Расходы на средства индивидуальной защиты, химчистку и моющие средства (26)	576
Расходы на теплоснабжение (26)	269
Расходы на электроэнергию (бытовые цели) (26)	279
Расходы по мобильной связи (26)	1
Расходы по мобильной связи (Превышение лимитов) (26)	728
Расходы по стационарной связи (26)	1 306
Реклама (26)	108
Реклама 1% от выручки (26)	11
Ремонт и содержание зданий, сооружений (26)	182
Ремонт и содержание прочего оборудования (26)	2 206
Ремонт и содержание транспорта (26)	427
Средства для обеспечения нормальных условий труда (26)	305
СРО строителей (26)	15 569
Страховые взносы (26)	113
Суточные (в пределах нормы) (26)	19
Суточные (однодневные не принимаемые в НУ) (26)	135
Транспортный налог (26)	31
Услуги по подбору и найму (26)	1 044
Услуги по содержанию и обслуживанию оргтехники (26)	311
Услуги по уборке (26)	29 641
Услуги управления (26)	32
Утилизация твердых бытовых отходов и прочих (26)	14
Итого	(219 722)

5.4. Расшифровка прочих доходов (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)
За 2022 год

Прочие доходы	Сумма, тыс.руб.
Доходы от участия в других организациях (91.01)	314 349
Договор безвозмездной передачи имущества (91.01)	215 657
Выплаты по решениям суда (91.01)	820
Доходы (расходы) от прочей реализации (91.01)	36 217
Доходы (расходы) от реализации ОС (91.01)	3 063
Доходы от возврата страховой премии (91.01)	75
Компенсация расходов по возмещению затрат на устранение недостатков	22 489

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

участникам долевого строительства	
Доходы от перевыставления услуг (91.01)	8 002
Отходы и лом, полученные от списания МПЗ	2 110
Ликвидация основных средств (91.01)	1 230
Резерв по сомнительным долгам (91.01)	38 460
Корректировка по ФСБУ 6/2020	965
Списание кредиторской задолженности (91.01)	269
Субсидии (91.01)	4 527
Целевые средства ФСС (91.01)	15
Штрафы, пени, неустойки, претензии, полученные по хозяйственным договорам (91.01)	119
Доходы в виде мораторных процентов	6 745
Прочие	21 106
Итого	676 218

За 2021 год

Прочие доходы	Сумма, тыс.руб.
Доходы от участия в других организациях (91.01)	608 207
Договор безвозмездной передачи имущества (91.01)	60 000
Выплаты по решениям суда (91.01)	24 627
Доходы (расходы) от прочей реализации (91.01)	317
Доходы (расходы) от реализации ОС (91.01)	1 165
Доходы (расходы) от реализации прочего имущества (91.01)	4 201
Доходы (расходы) от реализации ТМЦ (91.01)	12 976
Доходы от возврата страховой премии (91.01)	55
Доходы от возмещения ущерба (91.01)	417
Доходы от перевыставления услуг (91.01)	6 841
Отходы и лом, полученные от списания МПЗ (91.01)	9 776
Ликвидация основных средств (91.01)	2 221
Резерв по сомнительным долгам (91.01)	829
Резерв под обесценение МПЗ (91.01)	62
Списание кредиторской задолженности (91.01)	1 734
Субсидии (91.01)	22 576
Целевые средства ФСС (91.01)	254
Штрафы, пени, неустойки, претензии, полученные по хозяйственным договорам (91.01)	188
Прочие	51
Итого	756 497

5.5. Расшифровка прочих расходов (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)
За 2022 год

Прочие расходы	Сумма, тыс.руб.
Амортизация (91.02) принимаемая в НУ	(8067)
Безвозмездная передача (не принимаемые в НУ 91.02)	(1216)
Благотворительность и спонсорская помощь (91.02)	(4198)

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Выплаты непроизводственного характера (91.02)	(11142)
Выплаты по решениям суда (91.02)	(2373)
Гарантийные обязательства (91.02)	(1753)
Затраты после сдачи объекта строительства (91.02) (не принимаемые в НУ)	(4489)
Компенсация испол-ия личного трансп-го средства в служебных целях свыше норм (91.02)(не приним.к НУ)	(12)
Материальная помощь (91.02)	(3)
Налог на имущество (91.02)	(60)
НДС (не подлежащий возмещению) (91.02)	(204)
Охотхозяйство (91.02)	(4061)
Передача активов в уставный капитал (91.02)	(6033)
Подарки (91.02)	(2261)
Проценты по договорам аренды (91.02)	(6127)
Прочие налоги и сборы (91.02)	(17)
Прочие услуги банка (91.02)	(7)
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	615,00
Расходы на ведение реестра, собрание акционеров (91.02)	(357)
Расходы на возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства (91.02)	(35133)
Расходы на корпоративные мероприятия (91.02)	(5333)
Расходы на нотариальные услуги (91.02)	(267)
Расходы на содержание, обслуживание объектов соцкультбыта (91.02)	(297)
Расходы от перевыстания услуг (91.02)	(8002)
Расходы от прочей реализации (91.02)	(11080)
Расходы от реализации ОС (91.02)	(105)
Расходы от реализации прочего имущества (91.02)	(13443)
Расходы от участия в других организациях (91.02) (не принимаемые в НУ)	(70649)
Расчетно-кассовое обслуживание (91.02)	(1416)
Резерв по сомнительным долгам (91.02)	(8113)
Резерв по сомнительным долгам (91.02) принимает к НУ на прибыль	(1041)
Резерв под обесценение МПЗ (91.02)	(128)
Резерв под обесценение финвложений (91.02)	(67453)
СЗ ПАО ОРЕЛСТРОЙ Доходы (расходы) от прочей реализации (91.01/91.02)	(55)
Списание дебиторской задолженности, принимаем в НУ (91.02)	(4801)
Списание ОС (принимаемые в НУ 91.02)	(238)
Непроизводственные расходы	(83474)
Страховые взносы (91.02)	(470)
Субсидирование %% ставки по акции Сбербанк (91.02)	(31)
Штрафы, пени, неустойки, претензии, уплаченные по хозяйственным договорам (91.02)	(65)
Итого	(363 359)

За 2021 год

Прочие расходы	Сумма, тыс.руб.
Безвозмездная передача (не принимаемые в НУ 91.02)	6 428
Благотворительность и спонсорская помощь (91.02)	1 041

Выплаты непроизводственного характера (91.02)	11 852
Выплаты по решениям суда (91.02)	38 018
Расходы от реализации ТМЦ (91.01/91.02)	13 081
Затраты после сдачи объекта строительства (91.02)	75
Затраты после сдачи объекта строительства (91.02) (принимаемые в НУ)	387
Комиссия за выдачу банковской гарантии (91.02)	285
Компенсация испол-ия личного трансп-го средства в служебных целях свыше норм (91.02)(не приним.к НУ)	14
НДС (не подлежащий возмещению) (91.02)	1 348
Охотхозяйство (91.02)	3 258
Передача активов в уставный капитал (91.02)	40 314
Подарки (91.02)	737
Прочие налоги и сборы (91.02)	45
Прочие непроизводственные расходы, не принимаемые в НУ (91.02)	6 289
Прочие непроизводственные расходы, принимаемые в НУ (91.02)	902
Прочие услуги банка (91.02)	80
Расходы (убытки) прошлых лет, выявленные в отчетном году (91.02)	1 144
Расходы на ведение реестра, собрание акционеров (91.02)	440
Расходы на нотариальные услуги (91.02)	72
Расходы от перевыстеления услуг (91.02)	6 827
Расходы от реализации ОС (91.02)	411
Расходы от реализации прочего имущества (91.02)	3 361
Расчетно-кассовое обслуживание (91.02)	1 622
Резерв по сомнительным долгам (91.02)	140 164
Списание ОС (принимаемые в НУ 91.02)	90
Сырье и материалы	809
Страховые взносы (91.02)	1 086
Субсидии (91.02)	228
Штрафы, пени, неустойки, претензии, уплаченные по хозяйственным договорам (91.02)	319
Штрафы, пени, неустойки, претензии, уплаченные по хозяйственным договорам (не прин. к НУ 91.02)	5
Итого	(278 444)

5.6. Затраты на производство (расходы на рекламу)

Информация о затратах на производство отражена в подразделе 6. «Затраты на производство (расходы на рекламу)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В строке 5650 отражена сумма затрат связанных со строительством многоквартирных домов, вошедшая в себестоимость строительных объектов за 2022 год 537 276 тыс.руб., и за 2021 год 1 145 932 руб.

5.7. Прибыль на акцию

Акционерное общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров, указанных в пункте 9 Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных приказом Минфина РФ от 21.03.00 №29н, поэтому в отчете о финансовых результатах отражается только базовая прибыль (убыток) на акцию. Базовая прибыль на акцию отражает часть прибыли отчетного периода, которая потенциально может быть распределена среди акционеров – владельцев обыкновенных акций.

Базовая прибыль на акцию рассчитана путем деления чистой прибыли (убытка) отчетного периода (строка 2900 отчета о финансовых результатах) за вычетом дивидендов по кумулятивным привилегированным акциям на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, за вычетом акций, выкупленных у акционеров.

В 2020, 2021, 2022 годах количество акций 222 902 штук.

За 2022 год

Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	2022 год
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет $(222\,902 \times 6 \text{ месяцев} + 222\,902 \times 6 \text{ месяцев}) / 12 \text{ месяцев}$	222 902

Показатель	2022 год	2021 год
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль /непокрытый убыток) отчетного года - строка 2400 формы «Отчет о финансовых результатах», тыс. руб.	656 785	1 140 262
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	222 902	222 902
Базовая прибыль (убыток), в руб.	2 946,52	5 115,53

За 2021 год

Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	2021 год
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет $(222\,902 \times 6 \text{ месяцев} + 222\,902 \times 6 \text{ месяцев}) / 12 \text{ месяцев}$	222 902

Показатель	2021	2020
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль /непокрытый убыток) отчетного года - строка 2400 формы «Отчет о финансовых результатах», тыс. руб.	1 140 262	162 117
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	222 902	222 902
Базовая прибыль (убыток), в рублях	5 115,53	727,30

6. Пояснения к существенным статьям отчета об изменениях капитала

По сравнению с показателями 2021 года Уставный капитал Общества не изменился и составляет 400 109 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2021г. Уставный капитал Общества составил 400 109 тыс.руб.

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2022г. и на 31.12.2021г. составляет 29 541 тыс.руб.

Согласно выписки из Протокола годового общего собрания акционеров №б/н от 10.06.2022 г. чистая прибыль по результатам 2021 года направлена на выплату дивидендов в размере 50 153 тыс. руб. Данная сумма отражена в составе нераспределенной прибыли по строке 3327 бухгалтерского баланса. Выпложено дивидендов в 2022 году 48 306 тыс.руб.

При выбытии основных средств, ранее подвергшихся переоценке, происходит списание сумм переоценки, отраженной на счете 83 «Прирост стоимости имущества по переоценке» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», за 2022 год списана переоценка имущества в сумме 31 317 тыс. руб. и отражена в составе нераспределенной прибыли в строке 3330 бухгалтерского баланса.

При выбытии основных средств, ранее подвергшихся переоценке, происходит списание сумм переоценки, отраженной на счете 83 «Прирост стоимости имущества по переоценке» в корреспонденции со счетом 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"

За 2021 год списана переоценка имущества в сумме 100 604 тыс. руб. и отражена в строке 3330 в составе «Нераспределенной прибыли».

В 2021 году выплачены дивиденды на сумму 40 569 тыс.руб. и отражены в составе «Нераспределенной прибыли» по строке 3327.

В связи с изменениями в учетной политики Общество и в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020, согласно которому производится единовременная корректировка изменения стоимости актива на начало отчетного периода с отнесением разницы в состав нераспределенной прибыли пересчета ранее начисленной амортизации основных средств, рассчитанной в соответствии с ФСБУ 6/2020 исходя из первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 в 2022 году в состав счета 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" включена сумма 11 777 тыс.руб.

7. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств

Расшифровка существенных статей отчета о движении денежных средств:

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
	2022 г	2021 г
Расшифровка строки 4111		
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	162 017	1 050 238
в том числе:		
реализация товаров (цемент, пенополистирольные плиты и полистирол)		200 063
выполненные строительно-монтажные работы, ремонт	34 837	740 828
услуги технического заказчика	6 758	43 816
реализация нежилых помещений	105 606	25 704
прочая реализация	14 816	39 827
Расшифровка строки 4114		
Поступления от инвесторов (дольщиков) для осуществления инвестиционной деятельности по строительству	867 673	937 986
Расшифровка строки 4119		
Прочие поступления	236 262	344 556
предоставление субсидий	29 536	17 417
договоры управления		14 258
связанные с регистрацией недвижимости, аукцион и т.п.	206 726	312 881
Расшифровка строки 4121		
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги	(565 673)	(429 489)
в том числе:		
приобретение цемента	(67)	(178 496)
оплата за услуги, прочие	(30 780)	(160 816)

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
	2022 г	2021 г
платежи за материалы, оборудование	(534 826)	(90 177)
Расшифровка строки 4125		
Использование средств от инвесторов (дольщиков) и собственных средств компании для осуществления инвестиционной деятельности по строительству	(2 435 962)	(2 919 243)
в том числе:		
оплата за строительно-монтажные работы, изыскания, проектные работы, технологическое присоединение, проектирование, согласования, оборудование и т.п.	(2 435 962)	(2 919 243)
Расшифровка строки 4129		
Прочие платежи	(356 928)	(635 614)
в том числе:		
Информационно-консультационные услуги, аудиторские, охотхозяйство	(356 928)	(635 614)

Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг уменьшилось по сравнению с 2021 годом за счет реализации товаров (реализация цемента происходит напрямую с поставщиками), за счет уменьшения подрядных работ.

В 2021 году Общество заключало договоры генерального подряда. В 2022 году Общество выступает только в качестве заказчика-застройщика.

8. Связанные стороны

8.1. Информация о размерах вознаграждений

Вознаграждения членов Совета директоров (тыс. руб.):

За 2022 год

Наименование показателя	2022 г.
Заработная плата	840
Премии	0
ИТОГО	840

За 2021

Наименование показателя	2021 г.
Заработная плата	2 915
Премии	0
ИТОГО	2 915

Вознаграждения Коллегиального исполнительного органа (тыс. руб.):

За 2022 год

Наименование показателя	2022 г.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	596
Заработная плата	3 037

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Премии	3 482
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	7 115

За 2021

Наименование показателя	2021 г.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	606
Зарботная плата	4 615
Премии	543
Иные виды вознаграждений	786
ИТОГО	6 550

Вознаграждения Ревизионной комиссии (тыс. руб.):

За 2022 год

Наименование органа управления	2022 г.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью	1 807
Зарботная плата	532
Премии	0
ИТОГО	2 339

За 2021 год

Наименование органа управления	2021 г.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью	4 800
Зарботная плата	799
Премии	112
ИТОГО	5 711

8.2. Незавершенные расчеты со связанными сторонами (в руб.)

Контрагент, счета бухгалтерского учета	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
АО "ЖИЛСТРОЙ"	33 595 785,25	
60	20 508 196,45	
60.01		6 000,00
60.02	20 514 196,45	
62	7 462 386,38	
62.01	7 462 386,38	
76	5 625 202,42	
76.09	5 625 202,42	
АО "СТРОЙТРАНС ОАО "ОРЕЛСТРОЙ"	11 523 427,75	
60		28 800,00
60.01		28 800,00
62	11 546 829,45	
62.01	11 546 829,45	
76	5 398,30	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
 ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Контрагент, счета бухгалтерского учета	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
76.05	5 398,30	
ОАО "ОРЕЛПРОЕКТ"	9 001 624,77	
60		2 311 145,40
60.01		2 311 145,40
62	11 312 770,17	
62.01	11 312 770,17	
ООО "БАЗА ОТДЫХА СТРОИТЕЛЬ"	13 089,87	
60		21 300,00
60.01		21 300,00
62	78 000,00	
62.01	78 000,00	
76		43 610,13
76.09		43 610,13
ООО "БЕЛЫЙ ПАРУС"		
76		
76.05		
ООО "ОДСК-АРЕНДА"	7 543 212,98	
62	7 787 235,05	
62.01	7 787 235,05	
76		244 022,07
76.05		244 022,07
ООО "ОДСК-ИНДУСТРИЯ"	484 019,47	
62	484 019,47	
62.01	484 019,47	
ООО "ОДСК-ИНЖИНИРИНГ"		535 619,95
60		2 932 370,02
60.01		2 962 610,02
60.02	30 240,00	
62	76 190,07	
62.01	76 190,07	
76	2 320 560,00	
76.03	2 320 560,00	
ООО "ОДСК-НЕРУД"	149 168,66	
62	149 168,66	
62.01	149 168,66	
ООО "ОДСК-СЕРВИС"	16 153 140,74	
62	14 779 465,74	
62.01	14 779 465,74	
76	1 373 675,00	
76.09	1 373 675,00	
ООО "ОДСК-СТРОЙ ЛИПЕЦК"		309 573,12
60		309 573,12
60.01		309 573,12
ООО "ОДСК"	4 445 394,49	
62	811 162,85	
62.01	811 162,85	
76	3 634 231,64	
76.05	4 346 705,48	
76.07		1 059 506,76
76.07.1		1 311 240,00
76.07.2		54 635,00

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Контрагент, счета бухгалтерского учета	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
76.07.5	87 828,32	
76.07.9	218 539,92	
76.09	347 032,92	
ООО "ОРЕЛ-ЖЭК"		2 048 500,40
60		1 599 063,28
60.01		1 599 063,28
76		449 437,12
76.05		449 437,12
ООО "ОРЕЛСТРОЙ-АКТИВ"		22 357 822,98
62	66 351,24	
62.01	66 351,24	
76		22 424 174,22
76.07		22 207 936,38
76.07.1		27 609 552,00
76.07.2		1 404 591,62
76.07.5	2 204 615,32	
76.07.9	4 601 591,92	
76.09		216 237,84
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"	442 877 678,05	
58	81 411 918,13	
58.03	81 411 918,13	
60		73 100,08
60.01		73 100,08
62	361 548 532,13	
62.01	361 548 552,13	
62.02		20,00
76		9 672,13
76.09		9 672,13
ООО "ОСУ-2"	696 758 059,88	
60	601 454 498,59	
60.01		909 657,90
60.02	602 364 156,49	
62	35 919 106,32	
62.01	35 919 106,32	
76	59 384 454,97	
76.05		
76.09	59 384 454,97	
ООО "СЗ "ОДСК ЛИПЕЦК"	88 256 360,55	
60	9 487 409,46	
60.02	9 487 409,46	
62	74 843 767,53	
62.01	74 843 767,53	
76	3 925 183,56	
76.09	3 925 183,56	
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-2"		40 230 737,48
58	59 518 000,00	
58.03	59 518 000,00	
62		24 412 828,60
62.02		24 412 828,60
76		75 335 908,88

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Контрагент, счета бухгалтерского учета	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
76.09		75 335 908,88
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-3"		
58	31 106 977,31	
58.03	11 000 000,00	
62	11 000 000,00	
62.01	19 916 575,71	
76	19 916 575,71	
76.09	190 401,60	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОДСК ТУЛА"	190 401,60	
62	70 800,00	
62.01	70 800,00	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОДСК-Л1"	70 800,00	
62	18 227 483,96	
62.01	17 517 756,68	
76	17 517 756,68	
76.09	709 727,28	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОДСК-Л2"	709 727,28	
62	27 671 164,10	
62.01	26 353 671,55	
76	26 353 671,55	
76.09	1 317 492,55	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОДСК-Л4"	1 317 492,55	
62	319 022,64	
62.01	319 022,64	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-10"	319 022,64	
58	26 514 573,74	
58.03	26 140 000,00	
76	26 140 000,00	
76.09	374 573,74	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-11"	374 573,74	
58	24 175 011,31	
58.03	23 850 600,00	
76	23 850 600,00	
76.09	324 411,31	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-4"	324 411,31	
58	103 492 380,45	
58.03	44 177 000,00	
62	44 177 000,00	
62.01	57 557 869,49	
76	57 557 869,49	
76.09	1 757 510,96	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-5"	1 757 510,96	
58	163 312 007,98	
	143 436 361,00	

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ" ЗА 2022 ГОД

Контрагент, счета бухгалтерского учета	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
58.03	143 436 361,00	
62	11 892 633,14	
62.01	11 892 633,14	
76	7 983 013,84	
76.09	7 983 013,84	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-6"	23 805 874,79	
58	21 808 700,00	
58.03	21 808 700,00	
76	1 997 174,79	
76.09	1 997 174,79	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-7"	4 664 401,37	
58	4 309 000,00	
58.03	4 309 000,00	
62	183 764,49	
62.01	183 764,49	
76	171 636,88	
76.09	171 636,88	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-8"	109 439 115,30	
58	99 576 000,00	
58.03	99 576 000,00	
62	183 338,73	
62.01	183 338,73	
76	9 679 776,57	
76.09	9 679 776,57	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-9"	23 836 889,50	
58	23 435 000,00	
58.03	23 435 000,00	
76	401 889,50	
76.09	401 889,50	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ОРЕЛСТРОЙ-ЛЗ"	204 547 645,63	
58	181 105 664,00	
58.03	181 105 664,00	
62	11 400 148,86	
62.01	11 400 148,86	
76	12 041 832,77	
76.09	12 041 832,77	
ООО "Строительная лаборатория ОАО "Орелстрой"		
76		
76.03		
ООО "СУ № 5"	82 365,63	
60		15 650,00
60.01		15 650,00
62	98 015,63	
62.01	98 015,63	

Основными обществами являются:

Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация». Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОДСК».

Департамент государственного имущества и земельных отношений Орловской области, сделок между департаментом за 2022 год не осуществлялось

9. Прекращаемая деятельность

Общество в 2022 году не прекращало деятельность по операционным или географическим сегментам. И не планирует их прекращение в обозримом будущем. В течении 12 месяцев и более Общество не планирует самоликвидироваться.

10. Непрерывность деятельности

По состоянию на отчетную дату чистые активы выше уставного капитала Общества и составляют 5 073 895 тыс.руб. Обществом получена чистая прибыль в сумме 656 785 тыс. руб. Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества выражает уверенность относительно его способности продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе.

11. Информация об условных активах и обязательствах

Дело	Истец	Ответчик	Третье лицо	Сумма иска	Текущее состояние
A36-13113/2018	ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой»	АО «ЛИК»		О включении в реестр требований кредиторов на сумму 271 763 671 руб.	Определение от 20.02.2020 Признать обоснованными и считать установленными требованиями кредитора публичного акционерного общества «СЗ «Орелстрой» к акционерному обществу «Липецкая ипотечная корпорация» в сумме 271 763 671 руб. 00 коп. Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов акционерного общества «Липецкая ипотечная корпорация» требования публичного акционерного общества «СЗ «Орелстрой» в сумме 271 763 671 руб. 00 коп. Банкротное дело. Решением АС Липецкой области от 23.12.2021 г. суд уточнил сумму задолженности АО «ЛИК» перед ПАО «СЗ «Орелстрой» Судом установлен размер задолженности - 262 640 052 руб. П/П от 01.02.2023 г. задолженности частично погашена, в размере

Дело	Истец	Ответчик	Третье лицо	Сумма иска	Текущее состояние
					62 447 948,22 руб.
А48-1642/2017	Зубцова Любовь Савельевна	ООО "СТРОЙ-ПРОЕКТ-СЕРВИС"	ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой»	О признании должника банкротом	Дело находится в процессе рассмотрения.
№ 2-265/2021	Баранова О.В.	ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой»		Расторжение дду и взыскание денежных средств. 32 766 530 руб.,00 коп.	Решением Советского районного суда г. Липецка от 28.05.2021г. иски удовлетворены. Барановой О.В. Апелляционным определением коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 16.05.2022 г. решение суда первой инстанции изменено в части размера процентов за пользование чужими денежными средствами. С учетом определения Липецкого областного суда от 04.07.2022 г. об исправлении арифметической ошибки, допущенной в апелляционном определении, размер процентов за пользование чужими денежными средствами составляет 2 398 059,64 руб. ПАО «СЗ «Орелстрой» подано заявление о повороте исполнения решения суда. С/з назначено на 30.03.2023 г.
№ А-36-2825/2020	ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой»	ООО «ЛИСК»		О взыскании 35 479 524,09 руб.	Решение от 28.07.2020 г. иски удовлетворены. Взыскано с ООО «ЛИСК» в пользу ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой» основной долг по договору №32А о передаче прав и обязанностей застройщика от 25.04.2019г. в размере 35 479 524,09 руб., а также суд. расходы по уплате госпошлины в размере 200 000 руб.

У Общества не существует налоговых споров, не разрешенных на отчетную дату.

12. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями.

13. Условные факты хозяйственной деятельности

13.1. Политическая ситуация

В 2022 году в связи с началом РФ специальной военной операции рядом иностранных государств были введены новые пакеты экономических санкций в отношении финансового, машиностроительного и иных секторов экономики, государственного долга и активов ряда банков РФ, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. Данные факты привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности особенностей применения нового «санкционного» законодательства.

Действие указанных санкций, ведение специальной военной операции напрямую не затрагивает Общество. Вместе с тем, Общество расценивает данные события как способные косвенным образом влиять на его финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем. Влияние указанных событий на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям.

По мнению руководства Общества, на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности невозможно оценить долгосрочные финансовые последствия сложившейся ситуации в последующих периодах с достаточной степенью достоверности. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечить бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

13.2. Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что позиция налоговых органов при интерпретации налогового законодательства может ужесточаться. Вследствие этого налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым ранее претензий не предъявлялось. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки.

По мнению руководства Общества, в текущем периоде соответствующие положения законодательства в целом интерпретируются им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. В тоже время существует достаточно высокая вероятность, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена государственными фискальными органами не имевшей достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах.

13.3. Экономическая ситуация в отрасли

Строительной отрасли свойственны риски, связанные с осуществлением инвестиционно-строительной деятельности, с реализацией строительной продукции и т.д. Существующая в последние годы тенденция роста цен на продукцию естественных монополий (энергоносители, горюче-смазочные материалы, коммунальные услуги), а также на строительные материалы и на строительную технику (или сохранение их на достаточно высоком уровне) оказывает существенное влияние на стоимость строительной продукции. Удорожание стоимости продукции неизменно корректирует спрос на нее и влияет на возможную эффективность производства. Эксперты не ожидают улучшения ситуации в строительной отрасли России, связывая это с жесткими условиями банковского кредитования, падением потребительского спроса, ростом цен на строительные материалы и оборудование, в том числе импортные.

Распространение инфекции COVID-19 в проверяемом периоде не оказало негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность. Генподрядчиком и субподрядчиками Общества принимались рекомендуемые меры по нераспространению инфекции COVID-19, а именно:

- обработка рук сотрудников при входе в организацию;
- контроль температуры сотрудников при входе в организацию и в течение дня;
- контроль соблюдения самоизоляции сотрудников на дому при возвращении из стран, где были зарегистрированы случаи COVID-19;
- информирование сотрудников о соблюдении правил личной и общественной гигиены;
- качественная уборка помещений с использованием дезинфицирующих средств;
- регулярное (каждые 2 часа) проветривание помещений;
- использование в помещениях бактерицидных ламп с целью обеззараживания воздуха;
- удаленный режим работы.

14. Поручительства и залоги

14.1. Информация по обеспечению обязательств выданные.

Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

За 2022 год

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
МИНБанк ПАО (Орел)- договор поручительства	7 935
БАНК ВТБ (ПАО) Воронеж- договор об ипотеки, договор залога	3 034
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК- договор об ипотеки, договор залога	3 560 469
Итого	3 571 437

Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2021 г. (тыс. руб.):

За 2021 год

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
МИНБанк ПАО (Орел) -договор поручительства	29 164
БАНК ВТБ (ПАО) Воронеж- договор об ипотеки, договор залога	3 003
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК-договор об ипотеки, договор залога	3 108 383
Итого	3 140 550

14.2. Информация по обеспечению обязательств полученные.

Обеспечения, полученные по состоянию на 31.12.2022 г. (тыс. руб.):

За 2022 год

Обеспечение обязательств и платежей полученных	Сумма, тыс.руб.
ЗАО «ДСК-НН»- договор залога, договор об ипотеки	728 424
АО «МинБанк» - независимая банковская гарантия	4 307
Итого	732 731

Обеспечения, полученные по состоянию на 31.12.2021 г. (тыс. руб.):

За 2021 год

Обеспечение обязательств и платежей полученных	Сумма, тыс.руб.
--	-----------------

ЗАО "ДСК-НН"- договор залога, договор об ипотеки	728 424
Итого	728 424

15. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

Существенных ошибок предшествующих периодов в 2022 году не выявлено. Ошибка является существенной, если она искажает соответствующий показатель более чем на 5 %.

16. Стоимость чистых активов

Чистые активы Общества на 31.12.2022г. увеличились на 618 410 тыс.руб. по сравнению с предшествующей отчетной датой:

в тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Стоимость чистых активов	5 073 895	4 455 485	3 355 792

17. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем Общества в отчетном периоде является Рогачев Александр Александрович (гражданин России), ИНН 771004562990.

18. События после отчетной даты

Существенных событий, возникших после отчетной даты и влияющих на хозяйственную деятельность Общества, не произошло.

У Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания годовой бухгалтерской отчетности.

Управляющий директор

ПАО «Специализированный застройщик «Орелстрой»

«29 » марта 2023 года



Гефель В.В.