

**Бухгалтерская отчетность**  
за январь - сентябрь 2025 г.

Публичное акционерное общество "Специализированный  
Организация: застройщик "Орелстрой"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества  
Форма собственности Частная собственность  
Адрес в пределах места нахождения  
302002, Орловская область, г Орёл, пл Мира, д. 7Г

по ОКПО

01258114

ИНН

5751005940

по ОКОПФ

12247

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению

☐ ДА

☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2025 г.

Публичное акционерное общество "Специализированный  
Организация: застройщик "Орелстрой"  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД

Отчетная дата  
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды

0710001

30 09 2025

01258114

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	3 596	4 530	348
	в том числе:				
	Нематериальные активы, готовые к использованию	11101	3 596	4 530	348
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	37 752	60 443	53 651
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	6 113	17 393	18 279
	Строительство основных средств	11503	4 427	4 427	8 749
	Права пользования активами	11505	27 104	37 807	26 623
	Основные средства на консервации	11509	108	816	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	313 721	311 784	320 833
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		309 144	300 742	300 555
	Материальные ценности, предоставленные во временное владение		4 577	11 042	20 278
	Финансовые вложения	1170	3 535 315	3 353 633	2 829 310
	в том числе:				
	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев		1 040 405	900 622	605 707
	Инвестиции в дочернии и зависимые общества		2 494 910	2 453 011	2 223 603

	Отложенные налоговые активы	1180	63 698	80 398	76 503
	Прочие внеоборотные активы	1190	197	148	6 850
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	11903	197	148	6 850
	Итого по разделу I	1100	3 954 279	3 810 936	3 287 495
	<b>II. Оборотные активы</b>				
	Запасы	1210	1 947 778	2 312 250	909 694
	в том числе:				
	Сырье и материалы	12101	1 456	2 115	3 027
	Готовая продукция	12102	530 923	46 816	140 926
	Товары	12103	3 681	12	4 679
	Земельные участки под долевое строительство	12105	170 828	170 874	227 078
	Оборудование к установке при долевом строительстве	12106	-	17 448	2 082
	Затраты застройщика в незавершенном строительстве		-	-	6 351
	Затраты на строительство по договорам долевого строительства		1 240 890	2 067 912	525 551
	Долгосрочные активы к продаже		-	3 706	-
	Авансы, выданные поставщикам на приобретение запасов		-	3 367	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	214 161	373 282	98 535
	в том числе:				
	НДС по приобретенным МПЗ	12203	14	211	350
	НДС, относящийся к объектам строительства	12210	214 147	373 071	98 185
	Дебиторская задолженность	1230	2 611 260	2 476 506	1 935 552
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	651 958	297 034	440 253
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	262 441	701 228	371 193
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12311	937 037	661 639	257 717
	Расчеты по договорам долевого участия сроком более 12 месяцев после отчетной даты	12312	-	-	231 893
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	12313	-	376 704	634 496
	Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	12314	746 795	439 901	-
	Расчеты по налогам и сборам		13 029	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	179 780	227 755	610 755
	в том числе:				
	Депозитные счета	12401	-	38 000	431 000
	Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	12407	179 780	189 755	179 755
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	195 781	38 069	2 084
	в том числе:				
	Касса	12501	102	106	121
	Расчетные счета	12502	195 679	37 963	1 962
	Прочие оборотные активы	1260	5 583	5 834	5 475
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	12606	236	1 168	1 063
	НДС по авансам и отложенным платежам	12607	5 347	4 666	4 412
	Итого по разделу II	1200	5 154 343	5 433 696	3 562 095
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 108 622	9 244 632	6 849 590



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
	Уставный капитал	1310	400 109	400 109	400 109
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	120 996	131 944	146 952
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	120 996	131 944	146 952
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	14	14	14
	Резервный капитал	1360	29 541	29 541	29 541
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 445 632	5 185 624	5 070 751
	Итого по разделу III	1300	5 996 292	5 747 231	5 647 367
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1410	1 765 012	1 801 448	756 546
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 563 689	1 701 646	695 666
	Долгосрочные займы	14102	43 311	43 311	43 311
	Долгосрочные проценты по кредитам, займам	14103	158 012	56 491	17 569
	Отложенные налоговые обязательства	1420	53 246	61 545	55 364
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	778 182	26 004	243 280
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14510	30 653	26 004	28 979
	Обязательства по договорам долевого участия, сроком более 12 месяцев после отчетной даты		747 529	-	231 893
	Итого по разделу IV	1400	2 596 440	1 888 997	1 055 190
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
	Заемные средства	1510	295 072	95 526	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	291 860	93 212	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	3 212	2 314	-
	Кредиторская задолженность	1520	189 033	1 457 278	89 984
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	76 460	11 664	35 911
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	27 871	27 993	26 488
	Расчеты по налогам и сборам	15203	43 166	8 780	5 195
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	527	593	541
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	969	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	4 405	4 474	4 942
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	32 262	14 251	16 907
	Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты		-	1 389 523	-
	Арендные обязательства		3 373	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 892	2 034	2 553
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	29 893	53 565	54 496
	в том числе:				
	НДС по авансам и предоплатам		29 893	39 651	36 904

	Обязательства по финансовой аренде со сроком менее 12 месяцев после отчетной даты		-	13 914	17 592
	Итого по разделу V	1500	515 890	1 608 403	147 033
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 108 622	9 244 632	6 849 590

Управляющий директор  
(наименование должности)

27 октября 2025 г.



(подпись)

Гефель Владислав Владимирович  
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах  
за январь - сентябрь 2025 г.**

Коды		
0710002		
30	09	2025
01258114		
384		

Публичное акционерное общество "Специализированный  
Организация: застройщик "Орелстрой"  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Выручка	2110	962 103	172 378
	Себестоимость продаж	2120	(578 563)	(101 691)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	383 540	70 687
	Коммерческие расходы	2210	(58 659)	(38 860)
	Управленческие расходы	2220	(103 935)	(116 808)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	220 946	(84 981)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	48 764
	Проценты к получению	2320	200 146	157 378
	Проценты к уплате	2330	(65 781)	(374)
	Прочие доходы	2340	166 769	117 065
	Прочие расходы	2350	(187 790)	(887)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	334 290	236 965
	Налог на прибыль организаций	2410	(88 878)	(10 360)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	76 830	2 886
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(12 048)	(7 474)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	245 412	226 605

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	245 412	226 605
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Управляющий директор

(наименование должности)

(подпись)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за январь - сентябрь 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД		
0710004		
Отчетная дата		
30	09	2025
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
01258114		
по ОКЕИ		
384		

Организация: Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой"  
Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	400 109	-	146 952	14	29 541	5 070 751	5 647 367
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	400 109	-	146 952	14	29 541	5 070 751	5 647 367



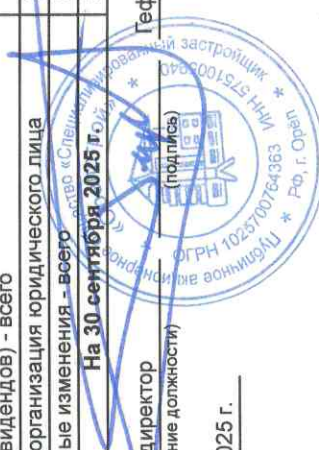
Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За январь - сентябрь 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	230 874	230 874
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	(5 001)	-	-	-	(5 001)
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(60 184)	(60 184)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 сентября 2024 г.</b>	3250	400 109	-	141 951	14	29 541	5 241 441	5 813 056
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	3200	400 109	-	131 943	14	29 541	5 185 624	5 747 231
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	3230	400 109	-	131 943	14	29 541	5 185 624	5 747 231

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За январь - сентябрь 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	245 412	245 412
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	14 596	3 649
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3346	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 30 сентября 2025 г.</b>	3300	400 109	-	120 996	14	29 541	5 445 632	5 996 292

Управляющий директор  
(наименование должности)

Гефель Владислав Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.



Отчет о движении денежных средств  
за январь - сентябрь 2025 г.

Публичное акционерное общество "Специализированный  
Организация: застройщик "Орелстрой"  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	09	2025
01258114		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	846 609	246 451
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	95 912	54 682
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	17 695	16 576
	от перепродажи финансовых вложений	4113	1	6
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление средств от реализации квартир, нежилых помещений и поступление средств от инвесторов по строительству		683 455	145 440
	прочие поступления	4119	49 546	29 747
	Платежи - всего	4120	(788 436)	(1 849 131)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(425 891)	(1 511 259)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(34 034)	(37 985)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(66 877)	(1 460)
	налога на прибыль организаций	4124	(79 469)	(7 465)
	прочие платежи	4129	(182 165)	(290 962)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	58 173	(1 602 680)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	417 237	868 464
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 587	1 893
	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	366 599	769 906
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	49 051	96 665
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(496 407)	(95)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(85)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(496 407)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(79 170)	868 369
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	773 861	1 430 275
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	733 861	1 430 275
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	40 000	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(595 152)	(529 980)
	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	(60)	(57 959)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(595 092)	(472 021)
	прочие платежи	4329	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	178 709	900 295
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	157 712	165 984
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	38 069	2 084
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	195 781	168 068
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий директор

(наименование должности)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

27 октября 2025 г.









4. Основные средства  
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		На начало года		списано			переоценка		переклассифицировано		На конец периода
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	103 783	(81 147)	67 008	(62 887)	61 578	-	(10 679)	-	-	40 896 (30 248)
	За январь - сентябрь 2024 г.	86 184	(59 156)	-	(25 890)	24 313	-	(60 573)	-	-	127 302 (95 416)
	За январь - сентябрь 2025 г.	98 540	(81 147)	-	(62 179)	61 578	-	(10 679)	-	-	36 361 (30 248)
	За январь - сентябрь 2024 г.	77 435	(59 156)	67 008	(25 890)	24 313	-	(60 573)	-	-	118 553 (95 416)
Основные средства на консервации	За январь - сентябрь 2025 г.	816	-	-	(708)	-	-	-	-	-	108 -
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- -
	За январь - сентябрь 2025 г.	4 427	-	-	-	-	-	-	-	-	4 427 -
	За январь - сентябрь 2024 г.	8 749	-	-	-	-	-	-	-	-	8 749 -
Строительство основных средств	За январь - сентябрь 2025 г.	367 555	(55 771)	8 962	-	-	-	(7 025)	-	-	376 517 (62 796)
	За январь - сентябрь 2024 г.	427 794	(106 961)	-	(57 230)	49 253	-	-	-	-	370 564 (57 708)
	За январь - сентябрь 2025 г.	367 555	(55 771)	8 962	-	-	-	(7 025)	-	-	376 517 (62 796)
	За январь - сентябрь 2024 г.	427 794	(106 961)	-	(57 230)	49 253	-	-	-	-	370 564 (57 708)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	367 555	(55 771)	8 962	-	-	-	(7 025)	-	-	376 517 (62 796)
	За январь - сентябрь 2024 г.	427 794	(106 961)	-	(57 230)	49 253	-	-	-	-	370 564 (57 708)
	За январь - сентябрь 2025 г.	367 555	(55 771)	8 962	-	-	-	(7 025)	-	-	376 517 (62 796)
	За январь - сентябрь 2024 г.	427 794	(106 961)	-	(57 230)	49 253	-	-	-	-	370 564 (57 708)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		На начало года		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)			переоценка		переклассифицировано		На конец периода
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	43 438	(5 631)	153	-	24	-	(10 880)	-	43 591	(16 487)
	За январь - сентябрь 2024 г.	63 867	(37 244)	-	(16 783)	14 355	-	(16 978)	-	47 084	(39 867)
	За январь - сентябрь 2025 г.	43 438	(5 631)	153	-	24	-	(10 880)	-	43 591	(16 487)
	За январь - сентябрь 2024 г.	63 867	(37 244)	-	(16 783)	14 355	-	(16 978)	-	47 084	(39 867)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	Амортизируемые основные средства - всего	-	Амортизируемые основные средства - всего	-	Амортизируемые основные средства - всего	-



[illegible]



5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	3 699 973	(346 340)	181 682	-	-	-	-	-	3 881 655	(346 340)
	За январь - сентябрь 2024 г.	3 085 865	(256 555)	475 748	-	-	-	-	-	3 561 613	(256 555)
в том числе: Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	За январь - сентябрь 2025 г.	900 622	-	139 783	-	-	-	-	-	1 040 405	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	605 707	-	156 555	-	-	-	-	-	762 262	-
Инвестиции в дочерний и зависимые общества	За январь - сентябрь 2025 г.	2 799 351	(346 340)	41 899	-	-	-	-	-	2 841 250	(346 340)
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 480 158	(256 555)	319 193	-	-	-	-	-	2 799 351	(256 555)
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

## 6. Запасы

### 6.1. Наличие и движение запасов

[illegible]



## 7. Дебиторская задолженность

### 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 785 133	(308 627)	2 868 400	-	(2 785 133)	-	51 487	-	2 868 400	(257 140)		
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 354 666	(419 114)	3 599 617	-	(2 354 666)	-	102 039	-	3 599 617	(317 075)		
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	432 772	(135 738)	786 097	-	(432 772)	-	1 599	-	786 097	(134 139)		
	За январь - сентябрь 2024 г.	617 109	(176 856)	844 915	-	(617 109)	-	33 436	-	844 915	(143 420)		
Авансы выданные	За январь - сентябрь 2025 г.	703 722	(2 494)	264 240	-	(703 722)	-	695	-	264 240	(1 799)		
	За январь - сентябрь 2024 г.	385 595	(14 402)	1 145 866	-	(385 595)	-	11 927	-	1 145 866	(2 475)		
Прочая	За январь - сентябрь 2025 г.	832 034	(170 395)	1 058 239	-	(832 034)	-	49 193	-	1 058 239	(121 202)		
	За январь - сентябрь 2024 г.	485 573	(227 856)	472 610	-	(485 573)	-	56 676	-	472 610	(171 180)		
Расчеты по договорам долевого строительства более 12 месяцев после отчетной даты	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	231 893	-	1 136 226	-	(231 893)	-	-	-	1 136 226	-	-	-
Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	За январь - сентябрь 2025 г.	376 704	-	-	-	(376 704)	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	634 496	-	-	-	(634 496)	-	-	-	-	-	-	-



Расчеты по договорам долевого строительства менее 12 месяцев после отчетной даты	За январь - сентябрь 2025 г.	439 901	-	746 795	(439 901)	-	-	-	746 795	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	13 029	-	-	-	-	13 029	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано		
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	1 457 278	189 033	-	(1 457 278)	-	-	-	189 033
	За январь - сентябрь 2024 г.	89 984	72 825	-	(89 984)	-	-	-	72 825
В том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - сентябрь 2025 г.	11 664	76 460	-	(11 664)	-	-	-	76 460
	За январь - сентябрь 2024 г.	35 911	18 653	-	(35 911)	-	-	-	18 653
Авансы полученные	За январь - сентябрь 2025 г.	27 993	27 871	-	(27 993)	-	-	-	27 871
	За январь - сентябрь 2024 г.	26 488	27 559	-	(26 488)	-	-	-	27 559
Расчеты по налогам и взносам	За январь - сентябрь 2025 г.	8 780	43 166	-	(8 780)	-	-	-	43 166
	За январь - сентябрь 2024 г.	5 195	5 100	-	(5 195)	-	-	-	5 100
Расчеты по социальному страхованию	За январь - сентябрь 2025 г.	593	527	-	(593)	-	-	-	527
	За январь - сентябрь 2024 г.	541	502	-	(541)	-	-	-	502

Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - сентябрь 2025 г.	-	969	-	-	-	-	-	969
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	1 136	-	-	-	-	-	1 136
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	За январь - сентябрь 2025 г.	4 474	4 405	-	(4 474)	-	-	-	4 405
	За январь - сентябрь 2024 г.	4 942	5 601	-	(4 942)	-	-	-	5 601
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - сентябрь 2025 г.	14 251	32 262	-	(14 251)	-	-	-	32 262
	За январь - сентябрь 2024 г.	16 907	14 274	-	(16 907)	-	-	-	14 274
Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	За январь - сентябрь 2025 г.	1 389 523	-	-	(1 389 523)	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Арендные обязательства	За январь - сентябрь 2025 г.	-	3 373	-	-	-	-	-	3 373
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-	-	X	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	-	-	-
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	2 034	2 094	(2 210)	(26)	1 892
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 553	2 009	(2 468)	(49)	2 045

<div> <div>в том числе:</div> <div>Резерв на оплату отпусков</div> </div>	За январь - сентябрь 2025 г.	2 034	2 094	(2 210)	(26)	(1 892)
	За январь - сентябрь 2024 г.	2 553	2 009	(2 468)	(49)	2 045



9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	4 307	4 307	732 731
в том числе:			
Обеспечения обязательств и платежей полученные	4 307	4 307	732 731
Выданные - всего	7 044 271	5 684 313	4 740 737
в том числе:			
Обеспечения обязательств и платежей полученные	7 044 271	5 684 313	4 740 737

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Материальные затраты	669	1 591
Затраты на оплату труда	21 231	33 100
Отчисления на социальные нужды	4 986	6 699
Амортизация	10 381	19 998
Прочие затраты	703 890	195 971
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	741 157	257 359

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - сентябрь 2025 г.	За январь - сентябрь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - сентябрь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - сентябрь 2024 г.	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ПАО "СЗ "Орелстрой"  
ЗА 9 месяцев 2025 ГОД**

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО "СЗ"Орелстрой" за 9 месяцев 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.*

*Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.*

**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 25.01.2022г. за ГРН 2225700007630.

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

**1.2. Основные виды деятельности**

Основным направлением деятельности ПАО «СЗ «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 «СЗ «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 «СЗ «Орелстрой» на 31.12.2023 г. составлял 400 109 тыс. руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Уставный капитал ПАО «СЗ «Орелстрой» на 31.12.2024 г. составлял 400 109 тыс. руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Уставный капитал ПАО «СЗ «Орелстрой» на 30.09.2025 г. составлял 400 109 тыс. руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался составляет 14 тыс. рублей, переоценка внеоборотных активов не производилась составляет 120 996 тыс.руб.

Резервный капитал в отчетном периоде не формировался, составляет 29 541 тыс. рублей.

#### 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: 63.5979%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 63.5979%.

- 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%.

Акционер – владелец обыкновенных акций Общества имеет следующие права:

- участвовать в управлении делами Общества в порядке, определенном настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах», в том числе участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам компетенции собраний;
- принимать участие в распределении прибыли;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Общества;
- отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров Общества;
- обжаловать в суд решение, принятое общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, устава Общества, в случае, если акционер не принимал участия в общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- на получение части прибыли Общества, выплачиваемой в виде дивидендов (в случае принятия Обществом решения об их выплате), пропорциональной доле акций, принадлежащей акционеру, в уставном капитале Общества;

- на получение информации о деятельности Общества, предусмотренной статьей 91 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- на получение части имущества Общества или его денежного эквивалента в случае его ликвидации;
- преимущественное право покупки (приобретения) дополнительно выпускаемых Обществом акций или конвертируемых в акции ценных бумаг (в случае выпуска таких ценных бумаг) в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории;
- иные права, предусмотренные нормами Федерального закона «Об акционерных обществах».

Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях и на условиях, установленных нормами Федерального закона «Об акционерных обществах».

Держатель реестра акционеров (Регистратор) – Акционерное общество «Реестр» зарегистрировано под № 1027700047275.

#### **1.6. Обособленные подразделения и филиалы**

По состоянию на 30.09.2025 г. у Общества нет филиалов и обособленных подразделений.

#### **1.7. Среднесписочная численность**

Среднесписочная численность работников ПАО «СЗ «Орелстрой» по состоянию на 30.09.2025 год составила 30 человек, за 2024 год – составила 37 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- Управляющей 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 совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой» на 30.09.2025г.

ФИО	Дата избрания	Дата избрания	На 30.09.2025
Бреев Александр Викторович	07.06.2024	06.06.2025	+
Гургунаев Омар Арабиевич	07.06.2024	06.06.2025	+ (председатель СД с 20.06.2025)
Ивановский Владимир Сергеевич	07.06.2024	06.06.2025	+
Колесов Григорий Васильевич	07.06.2024	06.06.2025	+



Мигутцкий Олег Юрьевич	07.06.2024	06.06.2025	+
Платонова Ольга Юрьевна	07.06.2024	06.06.2025	+
Цыплаков Алексей Иванович	07.06.2024	06.06.2025	+

### 1.11. Единоличный исполнительный орган

В 2025 году управляющим директором ПАО «СЗ «Орелстрой» (единоличный исполнительный орган) является Гефель Владислав Владимирович в соответствии с решениями Совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой» о его назначении (протоколы заседаний Совета директоров №7 от 13.03..2025г.).

### 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 правления ПАО «СЗ «Орелстрой» на 30.09.2025

ФИО	Примечание
Гефель Владислав Владимирович	Председатель Правления
Ладыгина Ольга Евгеньевна	Член Правления
Спиридонова Ольга Анатольевна	Член Правления
Чичерина Ольга Викторовна	Член Правления

Количественный состав Ревизионной комиссии ПАО «СЗ «Орелстрой» 3 чел. В отчетном году членами Ревизионной комиссии являлись Андреева Светлана Александровна, Бардакова Олеся Викторовна и Ткаченко Ирина Николаевна.

### 1.13. Сведения об аудиторе

Согласно статье 88 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит обязательной ежегодной аудиторской проверке независимым аудитором.

Аудитором ПАО «СЗ «Орелстрой» на 2025 год является общество с ограниченной ответственностью «НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ», место нахождения: 129226, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Ростокино, ул Докукина, дом 16, строение 1, этаж 5, помещение I, КОМ. 1-4, 9, ИНН 9723037418, ОГРН 5177746119337. Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Член САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИИ «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС), ОРНЗ 11706138674 от 07.11.2017г, свидетельство №13727.

Ведение бухгалтерского учета и подготовку отчетности осуществляет Специализированная организация ООО «ОДСК-Сервис» по договору оказания услуг по бухгалтерскому учету № 4-ОДСК-С от 01.07.2020г.

## 2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н (с изменениями и дополнениями), а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее – ПБУ, ФСБУ).

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

При подготовке отчетности Общество, не отступало от способов ведения бухгалтерского учета, установленных федеральными стандартами бухгалтерского учета.

С 01 января 2025 года вступил в силу ФСБУ 4/2023 (п. 3 приказа Минфина от 4 октября 2023 г. № 157н). В связи с этим в учетную политику на 2025 год внесены изменения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или показатель является существенным для определенного пользователя. Существенным признается:

Для формы «Бухгалтерский баланс» - 5% уровень по отношению к статье отчетности;

Для иных форм и приложений бухгалтерской (финансовой) отчетности - 5% к общему итогу данных.

### **3. Существенные элементы учетной политики**

#### **3.1. Форма ведения бухгалтерского учета**

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

#### **3.2. Нематериальные активы**

Стоимость объекта нематериальных активов за единицу актива, удовлетворяющего условия, предусмотренные п. 4 ФСБУ № 14/2022 составляет 100 000 рублей.

Общество не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении нематериальных активов, характеризующихся одновременно признаками, предусмотренные п. 4 ФСБУ № 14/2022, но имеющих стоимость ниже установленного лимита с учетом существенности информации о таких активах. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. (п.7 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 30.05.2022г. №86н.).

Общество в соответствии с ФСБУ № 14/2022 в целях обеспечения контроля наличия и движения малоценных нематериальных активов стоимостью менее 100 000 руб. и сроком эксплуатации более 12 месяцев организует забалансовый учет данных объектов в суммовом и количественном выражении.

#### **3.3. Основные средства**

Лимит стоимости основных средств по ФСБУ 6/2020, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, составляет свыше 40 тыс. 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.



При признании в бухгалтерском учете объект основных средств (в том числе и инвестиционная недвижимость) оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считать общую сумму связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете (п. 12 ФСБУ 6/2020, п. 18 ФСБУ 26/2020).".

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации (п.27 ФСБУ 6/2020). Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом в соответствии с п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»".

Амортизация начисляется по всем видам имущества, учтенного в составе основных средств за исключением (п.28 ФСБУ 6/2020):

- основных средств с неизменными потребительскими свойствами. К ним относят земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и коллекции;
- законсервированных и неиспользуемых в деятельности организации объектов основных средств для реализации законодательства РФ о мобилизационной подготовке и мобилизации.

Переоценка объектов основных средств, признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н, списывается на нераспределенную прибыль единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена переоценка.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Возмещение убытков, связанных с обесценением или утратой объекта основных средств, предоставляемое организации другими лицами, признается доходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором у организации возникает право на получение такого возмещения.

В бухгалтерском учете суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту основных средств отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта и не изменяют ее.

Доходы и расходы от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов соответственно.

#### **Арендованные основные средства**

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при выполнении условий, предусмотренных ФСБУ 25/2018.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.



Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

### **3.4. 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.

### **3.5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

По финансовым вложениям, приобретенным за плату, первоначальную стоимость определять исходя из фактических затрат на их приобретение. Указанными затратами являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые за консультационные и информационные услуги, связанные с приобретением указанных активов;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением.

Затраты по полученным кредитам и займам, использованным для осуществления финансовых вложений, учитываются в составе прочих расходов текущего периода.

По всем видам финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, Общество тестирует их на обесценение на отчетную дату бухгалтерской отчетности.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Если по результатам проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение (повышение) их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва под обесценение финансовых вложений корректируется в сторону его увеличения (уменьшения) и уменьшения финансового результата в составе прочих расходов (увеличения финансового результата в составе прочих доходов).

Если на основании имеющейся информации Общество делает вывод о том, что финансовое вложение более не удовлетворяет критериям устойчивого существенного снижения стоимости, а также при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение финансовых вложений, сумма ранее созданного резерва под обесценение по указанным финансовым вложениям относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов) в конце отчетного периода, в котором произошло выбытие указанных финансовых вложений.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные, срок обращения (погашения) которых заканчивается менее чем через 12 месяцев после отчетной даты, и долгосрочные, срок обращения (погашения) которых заканчивается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

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

Запасами признаются приобретенные (полученные безвозмездно или по договору займа) активы, используемые при производстве продукции (выполнении работ, оказании услуг), а также для управленческих нужд (не относящиеся ни к готовой продукции, ни к товарам) и полностью переносящие свою стоимость на создаваемую продукцию (выполняемую работу или оказываемую услугу), используемые в течение периода 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

Необходимые условия для признания запасов в бухгалтерском учете:

- затраты, понесенные в связи с приобретением или созданием запасов, обеспечат получение в будущем экономических выгод;
- определена сумма затрат, понесенных в связи с приобретением или созданием запасов, или приравненная к ней величина.

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.

В случае обесценения запасов ПАО «СЗ «Орелстрой» создает резерв под снижение стоимости материальных ценностей. Сумму резерва определять, как разность между учетной (балансовой) стоимостью неликвидных МЦ и их чистой стоимостью.

При осуществлении Обществом деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Обществом на счете 08.С «Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности» и 20.С «Услуги заказчика-застройщика» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Затраты на строительство по договорам долевого строительства».

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств учитываются:

- денежные средства в кассе организации (строка 12501 «Касса» бухгалтерского баланса);
- денежные средства, размещенные на расчетных (строка 12502 «Расчетные счета»);

На основании п. 5 ПБУ 23/2011 депозиты «до востребования» являются денежными эквивалентами, остальные депозиты – финансовые вложения.

Доход, полученный от свободно размещенных денежных средств, отражается на счете 91 «Прочие доходы и расходы»

Информация о движении денежных средств и денежных эквивалентов в отчетном периоде отражается в форме «Отчет о движении денежных средств», которая формируется в



соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Форма «Отчет о движении денежных средств» обобщает информацию о денежных потоках Общества, классифицируя их на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций, а также об остатках денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с пунктами 8 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В форме «Отчет о движении денежных средств» отражаются свернуто (как разница между поступлениями и выплатами денежных средств и денежных эквивалентов) следующие денежные потоки (п. 16-17 ПБУ 23/2011):

- массовые денежные потоки;
- транзитные денежные потоки;

В качестве транзитного потока рассматривается и показывается свернуто в форме «Отчет о движении денежных средств» движение сумм косвенных налогов (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее.

### **3.8. 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.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается на счетах бухгалтерского учета с учетом, причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно на основании расчета, полученного от уполномоченного Банка, учитываются в составе той номенклатурной группы, на которую получено проектное финансирование и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства в момент определения финансового результата.

### **3.9. 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.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

### **3.10. 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. Так как право собственности на объекты недвижимости оформляются сразу на участников долевого строительства (дольщиков), то выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, отражаемая с применением счета 90 «Продажи», при реализации инвестиционных проектов по строительству жилых домов считается, как разница между целевыми средствами, полученными на реализацию инвестиционного проекта от организаций и физических лиц по договорам долевого участия (инвестирования), и фактическими расходами, сформированными в соответствии с действующими нормативными актами по строительству. Фактические расходы на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением, включая затраты по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры, вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору, включая НДС. Данный подход не оказывает влияния на финансовый результат.
  - доходы по договорам строительного подряда и т.п.
- Остальные доходы являются прочими.

### 3.11. Реализация инвестиционных проектов

В рамках реализации инвестиционных проектов ПАО «СЗ «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.

Заключение договора долевого строительства отражается в учете Общества на дату государственной регистрации Д 76. ДУ К 86.03 на сумму договора. В Бухгалтерском балансе обязательства по договорам долевого строительства отражаются по группам строк 1230 «Дебиторская задолженность», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Прочие обязательства» в зависимости от срока обязательства.

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).

### 3.12. 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

вносов; 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.).

### 3.13. Оценочные обязательства и оценочные резервы

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 на 31 декабря отчетного года.

### 3.14. Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами классифицируются по следующим видам:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- расчеты с прочими дебиторами и кредиторами.

Аналитический учет расчетов с дебиторами и кредиторами в Обществе осуществляется:

- по наименованиям контрагентов;
- договорам;
- счетам-фактурам;
- видам услуг;
- срокам возникновения.

Дебиторская задолженность, кредиторская и депонентская задолженности, по которым срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании:

- проведенной инвентаризации;
- письменного обоснования;
- Приказа (Распоряжения) руководителя Общества.

Задолженность по истечении срока давности, списывается на финансовые результаты (счет 91 «Прочие доходы и расходы»).

Ежеквартально (с целью выявления сумм отчислений в резерв по сомнительным долгам и безнадежной дебиторской задолженности) производить инвентаризацию дебиторской задолженности на отчетную дату (конец квартала).

В бухгалтерской (финансовой) отчетности (промежуточной и годовой) сумма дебиторской задолженности отражается по строке 1230 «Дебиторская задолженность» за вычетом кредитового сальдо по счету 63 «Резервы сомнительных долгов» (резерва, созданного по этой задолженности) (п. п. 73, 74 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, п. 35 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н).

Расходы по формированию резерва по сомнительным долгам подлежат отражению в отчете о финансовых результатах за вычетом доходов в части восстановления данного резерва (свернуто) в разрезе контрагентов.



Дебиторская задолженность на счете 76. АВ «НДС по авансам и предоплатам» не уменьшает величину кредиторской задолженности, отражаемую в бухгалтерском балансе по строке 1520. Отражается по строке 1260.

Кредиторская задолженность на счете 76. ВА «НДС по авансам и предоплатам выданным» не уменьшает величину дебиторской задолженности, отражаемую в бухгалтерском балансе по строке 1230. Отражается по строке 1550.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности (промежуточной и годовой) сумма долгосрочной кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты отражается по строке 1450 «Прочие обязательства» (п. п. 73, 74 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, п. 19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н).

Сумма краткосрочной кредиторской задолженности со сроком погашения менее, чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражается по строке 1520 «Кредиторская задолженность» с раскрытием информации о видах задолженности в пояснениях (п. 19 ПБУ 4/99).

В случае признания дебиторской задолженности сомнительной Общество ежеквартально, по результатам проведенной на последний день отчетного месяца инвентаризации дебиторской задолженности, создает резерв сомнительных долгов. Величина созданного резерва учитывается на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» и относится на финансовые результаты организации (Инструкция по применению Плана счетов, п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности). Аналитический учет на счете 63 «Резервы по сомнительным долгам» ведется по контрагентам и каждому договору.

Для целей бухгалтерского учета отчисления в резервы по сомнительным долгам, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, являются прочими расходами (п. 11 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н).

#### **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.

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов.

Учет имущества, полученного в аренду, ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Право пользования активом отражается на субсчете 03 к счету 01 «Основные средства».

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений

Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

#### **Операционная аренда**

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- земельные участки у Управление муниципального имущества и землепользования Администрации города Орла (УМИЗ) и Управление муниципального имущества, землепользования и архитектуры администрации Орловского муниципального округа Орловской области (УМИЗИА). Срок договоров аренды не превышает 12 мес.

#### **Неоперационная аренда (финансовая). Право пользования активом (ППА)**

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- нежилое помещение площадью 1456,4 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: Орловская область, г. Орел, пл.Мира, д.7г. Срок договора аренды 12 мес. (360 дней с пролонгацией на такой же срок)

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов неоперационной (финансовой) аренды.

#### **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 аренду здания (части зданий), материальные ценности, предоставленные во временное пользование, 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. Финансовые вложения (строка 1170 Бухгалтерского баланса)**

Долгосрочные финансовые вложения представлены в подразделе 3 «Финансовые вложения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### **4.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса)**

Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц, за исключением случаев, когда существует вероятность того, что вычитаемая временная разница не будет уменьшена или полностью погашена в последующих отчетных периодах.

Изменение величины отложенных налоговых активов в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, действующую на отчетную дату.

За 2024 год

<b>Структура отложенных налоговых активов</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Внеоборотные активы	119
Арендные обязательства	9 527
Доходные вложения в материальные ценности	100



Основные средства	556
Оценочные обязательства и резервы	509
Расходы будущих периодов	960
Резервы сомнительных долгов	68 627
<b>Остаток на 31.12.2024г.</b>	<b>80 398</b>

За 9 месяцев 2025 год

<b>Структура отложенных налоговых активов</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Внеоборотные активы	2
Доходные вложения в материальные ценности	115
Готовая продукция	30
Материалы	
Основные средства	553
Незавершенное производство	259
Оценочные обязательства и резервы	473
Расходы будущих периодов	550
Резервы сомнительных долгов	54 054
Арендные обязательства	7 662
<b>Остаток на 31.12.2023г.</b>	<b>63 698</b>

С 1 января 2025 г. статьёй 284 НК РФ налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%. Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, величины отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) подлежат пересчёту на дату, предшествующую дате начала применения изменённых ставок, с отнесением возникшей в результате пересчёта разницы на счёт учёта прибылей и убытков.

В соответствии с п. 2 ПБУ 21/2008 "Изменения оценочных значений" изменением оценочного значения признаётся корректировка стоимости актива (обязательства) или величины, отражающей погашение стоимости актива, обусловленная появлением новой информации, которая производится исходя из оценки существующего положения дел в организации, ожидаемых будущих выгод и обязательств и не является исправлением ошибки в бухгалтерской отчётности.

Таким образом, изменение ставки налога на прибыль, повлёкшее необходимость пересчёта величины признанных в учёте отложенных налоговых активов и обязательств, следует рассматривать как изменение их оценочных значений, которое подлежит признанию в бухгалтерском учёте путём включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п. 4 ПБУ 21/2008).

#### 4.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса)

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов» и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы» за исключением части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Такая краткосрочная часть, а также затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы».

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, списываются на расходы по обычным видам деятельности либо прочие расходы в зависимости от их назначения.

#### 4.6. Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса)

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.

За 9 месяцев 2025 года на стоимость запасов, которые морально устарели и не востребованы на рынке, создан резерв под снижение стоимости материальных ценностей в сумме 65 тыс. руб.

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

В данной строке баланса отражены суммы НДС, относящегося к объектам строительства, который в момент сдачи строительного объекта в эксплуатацию, распределится на сданные объекты, а сумма НДС по приобретенным ценностям в будущем будет принята к вычету.

#### 4.8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Общество в соответствии с Учетной политикой на 2024 год (для целей бухгалтерского учета) создает резервы по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами с отнесением сумм резервов на финансовые результаты.

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

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

Данные о денежных средствах:

За 2024 год

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	106
Денежные средства на р/счетах	37 963
<b>Итого</b>	<b>38 069</b>

За 9 месяцев 2025 год

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	102
Денежные средства на р/счетах	195 679
<b>Итого</b>	<b>195 781</b>

**Наличие активов и обязательств в иностранной валюте:**



По состоянию на 30.09.2025 года и 31.12.2024 года у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранной валюте. В 2025 и 2024 г. отсутствовали хозяйственные операции, совершенные в иностранных валютах.

#### 4.10. Капитал и резервы (строка 1310 Бухгалтерского баланса)

Уставный капитал Общества составляет:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Уставный капитал на 31.12.2023	400 109
Уставный капитал на 31.12.2024	400 109
Уставный капитал на 30.09.2025	400 109

По состоянию на 30 октября 2025 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

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 30.09.2025 г. и 31.12.2024 г. составляет 29 541 тыс.руб.

#### 4.11. Переоценка внеоборотных активов (строка 1340 Бухгалтерского баланса)

Переоценка внеоборотных активов Общества за 9 месяцев 2025-2023 годы не проводилась.

#### Нераспределенная прибыль (убыток)

Показатель нераспределенной прибыли имеет устойчивое положительное значение на протяжении трех последовательных отчетных периодов.

#### 4.12. Долгосрочные кредиты и займы (строка 1410 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные займы представляют собой не обеспеченные займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам, со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

Согласно нормам законодательства, задолженность по полученным займам и кредитам в бухгалтерской отчетности показывается с учетом причитающихся к уплате процентов на конец отчетного периода (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н).

#### 4.13. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Бухгалтерского баланса)

На 30.09. 2025 год

Структура отложенных налоговых обязательств	Сумма, тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	4 913
Материалы	2
Нематериальные активы	894
Основные средства	47 437
<b>Остаток на 31.12.2023 г.</b>	<b>53 246</b>

На 2024 год

Структура отложенных налоговых обязательств	Сумма, тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	4 686
Материалы	2
Нематериальные активы	1 126
Основные средства	55 731
<b>Остаток на 31.12.2024 г.</b>	<b>61 545</b>

С 1 января 2025 г. статьёй 284 НК РФ налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%.

#### 4.14. Прочие обязательства (строка 1450 Бухгалтерского баланса)

Обязательства Общества по договорам долевого участия, целевое финансирование объектов строительства (строка 14501 Бухгалтерского баланса):

На 30. 09. 2025 год

Объект строительства	Сумма, тыс.руб.
МКР Болховский поз.29, ул. Садовая, корпус 3	406 444
МКР Болховский поз.28, ул. Садовая, корпус 2	734
Многоквартирный дом г. Орел, ул. Раздольная, д.11а	340 351
<b>Итого</b>	<b>747 529</b>

По договорам финансовой аренды за 2025 и 2024 гг. за основу применяется ставка равная ключевой ставки ЦБ, действующую на дату заключения договора финансовой аренды плюс 3 процента к этой ставке.

При заключении Договоров аренды земельных участков на срок до 49 лет, находящихся в государственной или муниципальной собственности, организация руководствовалась требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» то есть, приоритета содержания перед формой. В 2025 -2024 гг организация устанавливает право пользования активом (ППА) на земельные участки сроком от 3 до 5 лет, исходя из экономического содержания и реальных фактов хозяйственной жизни - периода строительства объекта многоквартирного дома.

#### 4.15. Краткосрочные заемные средства (строка 1510 Бухгалтерского баланса)

Учет расчетов с краткосрочными кредиторами и займодавцами осуществляется Обществом на:

- счете 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам».



Задолженность по полученным кредитам и займам считается краткосрочной, если срок погашения – менее 12 месяцев от даты составления отчетности.

В бухгалтерском учете сумму основного обязательства отражается обособленно от суммы начисленных процентов по кредитам и займам. Учет ведется на отдельных субсчетах в зависимости от срока погашения.

Аналитический учет задолженности по полученным займам и кредитам, включая выданные заемные обязательства, ведется (п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 107н):

- по кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их;
- по отдельным займам и кредитам (видам заемных обязательств, кредитным договорам).

тыс.руб.

#### 4.16. Кредиторская задолженность (строка 1520 Бухгалтерского баланса)

тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность	На 30.09.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	2	2	3
<b>Всего</b>	<b>189 033</b>	<b>1 457 278</b>	<b>89 984</b>
Поставщики и подрядчики, в том числе:	76 460	11 664	35 911
<i>Услуги по сопровождению, услуги технического заказчика, коммунальные услуги</i>	2 937	4 746	14 641
<i>Расчеты за строительно-монтажные работы</i>	62 500	3 900	18 913
<i>Расчеты по аренде, прочие</i>	11 023	3 018	2 357
Покупатели и заказчики в том числе:	27 871	27 993	26 488
<i>Авансы полученные</i>	27 871	24 413	24 413
<i>Расчеты прочие</i>	-	3 580	2 075
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	527	593	541
Расчеты по налогам и сборам	43 166	8 780	5 195
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	4 405	4 474	4 942
Расчеты с разными кредиторами	32 262	14 251	16 907
Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	-	1 389 523	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	969	-	-
Арендные обязательства	3 373	-	-

Причины невыплаты дивидендов: неверные, неполные, устаревшие данные о реквизитах банковского счета акционера либо отсутствие реквизитов для перечисления дивидендов.

#### 4.17. Оценочные обязательства

ПАО «СЗ «Орелстрой» создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

Расчет резерва на оплату отпусков работников осуществляется в соответствии с Методикой формирования и погашения резерва предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков работников.

## **5. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах**

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

При возведении объектов недвижимости Общество с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, право собственности на объекты недвижимости оформляется сразу на участников долевого строительства (дольщиков), доходом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью объекта инвестирования для Общества (сумма экономии целевых средств, которые остаются в распоряжении застройщика после окончания строительства). Данный подход не оказывает влияния на финансовый результат. Доходы от реализации объектов недвижимости определяются на дату подписания Акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору.

### **5.2. Коммерческие расходы (строки 2210 Отчета о финансовых результатах)**

Расходы, непосредственно связанные с продажей готовой продукции, товаров, работ и услуг в Обществе учитываются как коммерческие.

Коммерческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

### **5.3. Управленческие расходы (строка 2220 Отчета о финансовых результатах)**

Управленческие расходы (непосредственно не связанные с производством) не включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Отражаются управленческие расходы путем списания напрямую в дебет субсчета 90-8 «Управленческие расходы» с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы»

### **5.4. Налог на прибыль**

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

Информация о постоянных и временных разницах 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).

В соответствии с пунктом 14,15 ПБУ 18/02 изменение величины отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах величина отложенных налоговых



активов, отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

### **5.5. Затраты на производство**

Информация о затратах на производство отражена в подразделе 6. «Затраты на производство» 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.

## **6. Пояснения к существенным статьям отчета об изменениях капитала**

По сравнению с показателями 2024 года Уставный капитал Общества не изменился и по состоянию на 30.09.2025г. составил 400 109 тыс.руб.

Резервный капитал по состоянию на 30.09.2025г. и на 31.12.2024г. составляет 29 541 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)».

## **7. Пояснения к существенным статьям отчета о движении денежных средств**

Отражение показателей в Отчёте о движении денежных средств осуществлялось в соответствии с классификацией денежных потоков (п.9-11 ПБУ 23/2011).

Денежные потоки по НДС (в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из неё) отражены в Отчете о движении денежных средств за 9 месяцев 2025 г. свернуто в строке «Прочие».

В рамках реализации объектов долевого строительства с применением счетов эскроу средства дольщика застройщику не принадлежат, а процедура расчетов с применением таких счетов именуется условным депонированием (ст. 860.7 - 860.10 ГК РФ).

Условие об открытии и использовании счета эскроу предусматривается договорами участия в долевом строительстве. Сам же счет открывается после государственной регистрации договора. Депонирование средств дольщиков не порождает активов в бухгалтерском учете застройщика. Депонированные средства отражаются на забалансовом счете 013 "Средства участников долевого строительства на счетах эскроу". по каждому объекту строительства и по каждому дольщику. При раскрытии счетов после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ПАО получает взаимозачет по полученным кредитам.

Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения своей деятельности.

## **8. Связанные стороны**

Основными операциями со связанными сторонами являются строительно-монтажные работы и услуги на объектах строительства.

С большинством дочерних и зависимых обществ заключены договоры, которые предусматривают расчеты за товары, работы и услуги на условиях, соответствующих рыночным.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- Безусловное покрытие прямых затрат.
- Соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг

## **9. Прекращаемая деятельность**

Общество в 2025 году не прекращало финансово-хозяйственной деятельности. И не планирует их прекращение в обозримом будущем. В течении 12 месяцев и более Общество не планирует самоликвидироваться.

## **10. Непрерывность деятельности**

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на отчетную дату чистые активы выше уставного капитала Общества и составляют 5 996 292 тыс.руб. Обществом получена чистая прибыль в сумме 245 412 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**

У Общества не существует налоговых споров, не разрешенных на отчетную дату. По состоянию на 30 сентября 2025 года Обществу неизвестно об иных существенных требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

## **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 2025 году в связи со специальной военной операцией 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.

#### 14. Поручительства и залоги

##### 14.1. Информация по обеспечению обязательств выданных, полученных

Информация о наличии и сумме обеспечений, выданных и полученных отражена в Разделе 8 табличных Пояснений.

#### 15. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным приказом Минфина Российской Федерации от 08.11.2010 № 143н) ПАО «СЗ «Орелстрой» основываясь на текущей структуре управления определило, что его деятельность осуществляется в одном отчетном сегменте.

#### 16. Стоимость чистых активов

Чистые активы Общества на 30.09.2025г. увеличились на 249 060 тыс.руб. по сравнению с предшествующей отчетной датой:

в тыс.руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 30 сентября 2025 г.
Стоимость чистых активов	5 747 232	5 996 292

#### 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.

#### 19. Информация о существенных фактах

По состоянию на 30.09.2025 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

#### 20. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов



Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов не выявлены.

## **21. Информация об обязательствах Застройщика в отношении создания социальных объектов**

У Общества отсутствуют обязательства по созданию социальных объектов.

Обязательства участников договора по внесению денежных средств не внесенных в срок платежей по состоянию на 30.09.2025 отсутствуют.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет обязательства перед участника долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Обязательства Общества перед участниками договора, возникающих в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства отсутствуют.

Задолженность участников договора по оплате квартир после завершения долевого строительства и признания застройщиком выручки от продажи квартир отсутствует.

## **22. Корпоративная система управления рисками**

ПАО «СЗ «Орелстрой» является крупной российской компанией в г. Орел и Орловской области., осуществляющей строительство многоквартирных домов, строительство социальных объектов.

Политикой ПАО в области управления рисками определяется построение комплексной системы, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от реализации рисков.

Управление рисками в ПАО осуществляется на всех уровнях управления, а также по всем функциональным и проектным направлениям. Функции управления рисками распределены между Советом директоров, внутренним аудитом, Правлением и подразделениями ПАО.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью в ПАО осуществляется Ревизионной комиссией (члены которой ежегодно избираются общим собранием акционеров).

Планы по развитию управления рисками включают в себя проведение работ по совершенствованию корпоративной системы управления рисками как в разрезе отдельных видов рисков, так и на уровне структурных подразделений и единиц, а также в целом по Группе Компаний.

Все выявленные риски классифицируются по категориям: бизнес-риски, операционные риски, финансовые риски и комплаенс-риски.

### **Бизнес-риски**

Бизнес-риски обусловлены спросом, себестоимостью, качеством и ценой предоставляемых услуг, а также ресурсным обеспечением. К бизнес-рискам относятся стратегические риски, политико-экономические риски, риск военных конфликтов, риск эпидемий, техногенных катастроф, стихийных бедствий, отраслевые риски, репутационные риски, риск качества, экологические риски и другие.



### Стратегические риски

Стратегические риски обусловлены ошибками, допущенными при принятии решений, определяющих стратегию развития организации.

В ПАО реализуются мероприятия, цель которых минимизировать уровень рисков, связанных со стратегией развития Группы Компаний, определяющей основные направления долгосрочного развития, реализуемые в рамках мульти-брендовой платформы, предусматривающей развитие в разных сегментах рынка и обеспечивающей необходимый уровень диверсификации рисков и устойчивость существующей бизнес модели, учитывающей изменения во внешней среде, текущей макроэкономической и геополитической ситуации и предусматривающей при необходимости корректировку темпов роста. С учетом оценки/актуализации ключевых рисков реализации стратегии, принимаются необходимые решения, реализуются планы и мероприятия по оптимизации операционной деятельности, сокращению затрат, повышению эффективности использования ресурсов.

### Политико-экономические риски

ПАО подвержено влиянию ряда политико-экономических факторов, определяемых текущей политической и макроэкономической ситуацией, в том числе:

- замедление темпов экономического роста;
- падение покупательной способности населения и частного потребления;
- снижение реальных располагаемых доходов населения;
- рост цен на продукты и услуги;
- санкции.

Обществом реализуется комплекс мер по корректировке минимизации уровня политико-экономических рисков, в том числе проводятся мероприятия по антикризисному управлению, сокращению затрат, повышению эффективности использования ресурсов.

### Отраслевые риски

Отраслевые риски обусловлены высокой конкуренцией, сезонностью спроса, ценовой политикой.

В сложных конъюнктурных условиях ПАО подвержен риску снижения цен на предлагаемые товары или услуги. Общество располагает достаточным набором средств, направленных на минимизацию ценового риска. В зависимости от ситуации могут применяться различные мероприятия, в том числе оперативная корректировка действующих цен, проведение рекламных кампаний, реализация других мер.

### Репутационные риски

Для ПАО крайне важна репутация качественного застройщика, надежного делового партнера, поэтому предпринимаются все необходимые шаги для защиты репутации Группы, честности и эффективности менеджмента, обеспечения положительного восприятия имиджа ПАО клиентами, контрагентами, акционерами, деловыми партнерами, регулирующими органами и др.

### Экологические риски

ПАО осознает свою ответственность перед обществом и будущими поколениями и стремится к обеспечению устойчивого экологического равновесия во всех сферах своей

деятельности.

#### Операционные риски

Операционные риски возникают по причине недостатков внутренних процессов, ошибочных действий работников, конструктивно-производственных недостатков техники, технических средств, также воздействий опасных факторов, связанных с внешними активными воздействиями.

Большое внимание управлению операционными рисками связано с обеспечением заданных показателей безопасности в соответствии с национальными и международными стандартами.

Эффективным и широко применяемым инструментом управления рисками является страхование.

#### Финансовые риски

Финансовые риски – риски убытков, связанные с финансовой деятельностью Группы. Основными финансовыми рисками являются рыночные риски, кредитные риски, риск потери кредитного рейтинга, риск доступности капитала, риск ликвидности.

ПАО анализирует и повышает эффективность системы управления финансовыми рисками через анализ внутренних бизнес-процессов, пересмотр и актуализацию внутренних нормативных документов в соответствии с изменившимися рыночными условиями и лучшей практикой управления рисками.

#### Рыночные риски

Ключевыми рыночными рисками для Общества являются:

##### Ценовой риск

Источником ценового риска в Группе служат расходы на материалы, подверженные колебаниям в связи с изменением рыночных цен.

##### Процентный риск

Источником процентного риска являются договоры платежи по которым привязаны к плавающей ставке.

#### Кредитный риск

Значительный кредитный риск у компании возникает при взаимодействии с банками, с которыми компания проводит финансовые операции.

#### Комплаенс-риски

Комплаенс-риски – это риски возникновения у компании убытков, потери деловой репутации из-за несоблюдения или неправильного применения законов, инструкций, правил, стандартов, обычаев делового оборота, принципов профессиональной этики, а также в результате применения санкций и (или) иных мер воздействия со стороны надзорных органов.

В целях минимизации комплаенс-рисков, ПАО учитывает требования законодательства, частые изменения в налоговом законодательстве, лицензионные требования и другие.

Управляющий директор

ПАО «СЗ «Орелстрой»

27 октября 2025г.

Гефель В.В.

