

Бухгалтерская отчетность
за 1 квартал 2026 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
ИНН
по ОКОПФ
по ОКФС

01258114
5751005940
12247
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН
ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2026 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		
31	03	2026
01258114		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	2 973	3 285	4 530
	в том числе:				
	Нематериальные активы, готовые к использованию	11101	2 973	3 285	4 530
	Основные средства	1150	37 166	32 657	57 665
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию	11501	5 341	5 767	17 393
	Строительство объектов основных средств	11503	7 110	7 110	4 427
	Права пользования активами	11505	20 510	15 216	23 987
	Основные средства на консервации	11509	441	505	816
	Материальные ценности, предоставленные во временное владение		3 764	4 059	11 042
	Инвестиционная недвижимость	1160	301 769	306 516	300 742
	Финансовые вложения	1170	2 149 446	3 026 595	3 353 633
	в том числе:				
	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев		197 811	1 074 960	900 622
	Инвестиции в дочерний и зависимые общества		1 951 635	1 951 635	2 453 011
	Отложенные налоговые активы	1180	92 669	108 053	80 398
	Прочие внеоборотные активы	1190	685 919	473 510	376 852

	в том числе: Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	11901	685 513	473 391	376 704
	Расходы будущих периодов	11903	406	119	148
	Итого по разделу I	1100	3 269 942	3 950 616	4 173 820
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	929 926	1 707 299	2 695 435
	в том числе:				
	Сырье и материалы	12101	905	1 828	2 115
	Готовая продукция	12102	741 922	507 061	46 816
	Товары	12103	12	12	12
	Товары отгруженные	12104	-	33 850	-
	Земельные участки под долевое строительство	12105	170 609	170 609	170 874
	Оборудование к установке при долевом строительстве	12106	-	-	17 448
	Затраты на строительство по договорам долевого строительства		15 953	842 006	2 067 912
	Авансы, выданные поставщикам на строительство		-	-	3 367
	НДС, относящийся к объектам строительства		525	143 688	373 071
	Права пользования активами по земельным участкам		-	8 245	13 820
	Долгосрочные активы к продаже	1215	3 669	3 669	3 706
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31	14	211
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ценностям		31	14	211
	Дебиторская задолженность	1230	1 653 986	1 269 627	2 099 802
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	671 096	558 824	297 034
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	11 903	61 840	701 228
	Расчеты по налогам и сборам	12303	6 901	40 176	-
	Задолженность по арендным обязательствам	12306	45	248	-
	Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	12307	-	39 963	439 901
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12311	964 041	568 576	661 639
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	200 000	9 292	227 755
	в том числе:				
	Депозитные счета	12401	-	-	38 000
	Предоставленные займы	12405	200 000	9 292	189 755
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43 956	40 220	38 069
	в том числе:				
	Касса	12501	112	118	106
	Расчетные счета	12502	43 844	40 102	37 963
	Прочие оборотные активы	1260	-	174	5 834
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	12606	-	174	1 168
	НДС по авансам и отложенным платежам	12607	-	-	4 666
	Итого по разделу II	1200	2 831 568	3 030 295	5 070 812
	БАЛАНС	1600	6 101 510	6 980 911	9 244 632

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	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	120 996	131 944
	в том числе: Переоценка основных средств	13401	120 996	120 996	131 944
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	14	14	14
	Резервный капитал	1360	29 541	29 541	29 541
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	9 847	9 847	9 847
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	19 694	19 694	19 694
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 916 955	4 744 147	5 185 624
	Итого по разделу III	1300	5 467 615	5 294 807	5 747 232
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	374 932	481 786	1 801 448
	в том числе: Долгосрочные кредиты	14101	368 999	479 092	1 701 646
	Долгосрочные займы	14102	-	-	43 311
	Долгосрочные проценты по кредитам, займам	14103	5 933	2 694	56 491
	Отложенные налоговые обязательства	1420	66 725	96 194	61 545
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	23 764	13 322	26 004
	в том числе: Арендные обязательства	14510	23 764	13 322	26 004
	Итого по разделу IV	1400	465 421	591 302	1 888 997
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	17 394	100 757	95 526
	в том числе: Краткосрочные кредиты	15101	17 195	99 337	93 212
	Проценты по краткосрочным кредитам, займам	15112	199	1 420	2 314
	Кредиторская задолженность	1520	148 412	978 750	1 457 278
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	56 199	134 263	11 664
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	20 604	36 444	27 993
	Расчеты по налогам и сборам	15203	21 683	32 162	8 780
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	713	491	593
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 115	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	15207	747	740 045	1 389 523
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	3 098	3 098	4 474
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	40 505	29 817	14 251

	Задолженность по арендным обязательствам		3 748	2 430	-
	Оценочные обязательства	1540	2 668	2 187	2 034
	в том числе: Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	2 668	2 187	2 034
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	13 108	53 565
	Итого по разделу V	1500	168 474	1 094 802	1 608 403
	БАЛАНС	1700	6 101 510	6 980 911	9 244 632

Управляющий директор

(наименование должности)

(подпись)

28 апреля 2026 г.



Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за 1 квартал 2026 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710002		
	31	03	2026
	01258114		
	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Выручка	2110	309 942	332 613
	Себестоимость продаж	2120	(187 771)	(98 943)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	122 171	233 670
	Коммерческие расходы	2210	(7 997)	(31 369)
	Управленческие расходы	2220	(32 576)	(35 548)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	81 598	166 753
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 986	63 614
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	3 986	63 614
	Проценты к уплате	2330	(22 059)	(13 611)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(22 059)	(13 611)
	Прочие доходы	2340	187 383	62 735
	Прочие расходы	2350	(58 867)	(62 350)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	192 041	217 141
	Налог на прибыль организаций	2410	(19 233)	(51 266)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(33 319)	(53 261)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	14 086	1 995
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	172 808	165 875

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	в том числе:			
	Результат от переоценки основных средств, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25101	-	-
	Результат от переоценки нематериальных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25102	-	-
	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	172 808	165 875
	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)

28 апреля 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 1 квартал 2026 г.

Коды		
0710004		
31	03	2026
01258114		
384		

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

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

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
	На 31 декабря 2024 г.	3100	400 109	-	131 944	14	29 541	5 185 624	5 747 232
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	400 109	-	131 944	14	29 541	5 185 624	5 747 232

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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 1 квартал 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	165 875	165 875
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	(10 912)	-	-	-	(10 912)
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	14 546	14 546
	На 31 марта 2025 г.	3250	400 109	-	121 032	14	29 541	5 366 045	5 916 741
	На 31 декабря 2025 г.	3200	400 109	-	120 996	14	29 541	4 744 147	5 294 807
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	400 109	-	120 996	14	29 541	4 744 147	5 294 807

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
	За 1 квартал 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	172 808	172 808
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 марта 2026 г.	3300	400 109	-	120 996	14	29 541	4 916 955	5 467 615

Управляющий директор
(наименование должности)

Гегель Владислав Владимирович
(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.

(подпись)

«Орелстрой»



**Отчет о движении денежных средств
за 1 квартал 2026 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
	0710005		
	31	03	2026
	01258114		
	384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	377 626	139 808
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	355 757	113 683
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	5 792	5 231
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	16 077	20 894
	Платежи - всего	4120	(186 556)	(277 319)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(111 762)	(176 969)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(7 185)	(8 593)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(18 054)	(15 354)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(45 047)
	прочие платежи	4129	(49 555)	(31 356)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	191 070	(137 511)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	36 199	125 734
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	50	417
	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	-	99 758
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	36 149	25 559
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(119 251)	(127 353)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(119 251)	(127 353)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(83 052)	(1 619)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	50 000	282 700
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	50 000	282 700
	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	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(154 282)	(134 025)
	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	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(154 282)	(134 025)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(104 282)	148 675
	Сальдо денежных потоков за период	4400	3 736	9 545
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	40 220	38 069
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	43 956	47 614
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий директор

(наименование должности)

(подпись)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

28 апреля 2026 г.



4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 1 квартал 2026 г.	33 928	(28 161)	850	-	-	-	(1 276)	-	-	-	34 778	(29 437)	
	За 1 квартал 2025 г.	98 539	(81 146)	792	(60 780)	60 780	-	(9 933)	-	-	-	38 551	(30 299)	
в том числе: Основные средства в организации	За 1 квартал 2026 г.	33 928	(28 161)	850	-	-	-	(1 276)	-	-	-	34 778	(29 437)	
	За 1 квартал 2025 г.	98 539	(81 146)	792	(60 780)	60 780	-	(9 933)	-	-	-	38 551	(30 299)	
Инвестиционная недвижимость - всего	За 1 квартал 2026 г.	332 273	(25 757)	-	(4 025)	-	-	(722)	-	-	-	328 248	(26 479)	
	За 1 квартал 2025 г.	323 110	(22 368)	-	(13 248)	-	-	(893)	-	-	-	309 862	(23 261)	
в том числе: Инвестиционная недвижимость	За 1 квартал 2026 г.	323 273	(25 757)	-	(4 025)	-	-	(722)	-	-	-	328 248	(26 479)	
	За 1 квартал 2025 г.	323 110	(22 368)	-	(13 248)	-	-	(893)	-	-	-	309 862	(23 261)	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация			
Права пользования активами - всего	За 1 квартал 2026 г.	43 132	(19 671)	-	(3 916)	1 870	(905)	-	-	-	39 216	(18 706)	
	За 1 квартал 2025 г.	43 439	(5 632)	1 052	(900)	25	(3 620)	-	-	-	43 591	(9 227)	
в том числе: Права пользования активами	За 1 квартал 2026 г.	43 132	(19 671)	-	(3 916)	1 870	(905)	-	-	-	39 216	(18 706)	
	За 1 квартал 2025 г.	43 439	(5 632)	1 052	(900)	25	(3 620)	-	-	-	43 591	(9 227)	

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:	амортизируемые основные средства - всего	в том числе:
Амортизируемые основные средства - всего	338 935	355 525	391 798	391 798	391 798	391 798
в том числе:						
Транспортные средства	1 038	1 836	5 027	5 027	5 027	5 027
Машины и оборудование (кроме офисного)	866	1 564	9 937	9 937	9 937	9 937
Производственный и хозяйственный инвентарь	468	518	720	720	720	720
Офисное оборудование	1 810	2 158	3 551	3 551	3 551	3 551
Здания	11 312	12 927	19 388	19 388	19 388	19 388
Сооружения	96	105	140	140	140	140
Другие виды основных средств	529	604	904	904	904	904
Земельные участки (ППА)	298 542	316 538	317 102	317 102	317 102	317 102

Материальные ценности, предоставленные во временное владение	3 764	4 059	11 042
Аренднованное имущество	20 510	15 216	23 987
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоценочной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования			
Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	441	505	816
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	305 533	310 575	311 784
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)							
Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 1 квартал 2025 г.	7 110	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	4 427	-	-	-	-	7 110
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	4 427
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость							
Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период		
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-

[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/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 1 квартал 2026 г.	3 916 219	(889 624)	-	-	-	-	-	(877 149)	3 039 070	(889 624)
	За 1 квартал 2025 г.	3 699 973	(346 340)	69 492	-	-	-	-	-	3 769 465	(346 340)
в том числе: Инвестиции в дочерний и зависимые общества	За 1 квартал 2026 г.	2 841 259	(889 624)	-	-	-	-	-	-	2 841 259	(889 624)
	За 1 квартал 2025 г.	2 799 351	(346 340)	41 898	-	-	-	-	-	2 841 249	(346 340)
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	За 1 квартал 2026 г.	1 074 960	-	-	-	-	-	-	(877 149)	197 811	-
	За 1 квартал 2025 г.	900 622	-	27 594	-	-	-	-	-	928 216	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 1 квартал 2026 г.	9 292	-	200 000	(9 292)	-	-	-	-	200 000	-
	За 1 квартал 2025 г.	227 755	-	-	-	-	-	-	-	189 755	-
в том числе: Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	За 1 квартал 2026 г.	9 292	-	200 000	(9 292)	-	-	-	-	200 000	-
	За 1 квартал 2025 г.	189 755	-	-	-	-	-	-	-	189 755	-
Депозитные счета	За 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	38 000	-	-	(38 000)	-	-	-	-	-	-
Итого	За 1 квартал 2026 г.	3 925 511	(889 624)	200 000	(9 292)	-	-	-	(877 149)	3 239 070	(889 624)
	За 1 квартал 2025 г.	3 927 728	(346 340)	69 492	-	-	-	-	-	3 959 220	(346 340)

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
-------------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	356 611	356 611	9 042
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - Всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 1 квартал 2026 г.	1 707 363	(64)	540 220	(1 317 593)	-	-	X	X	929 990	(64)
	3а 1 квартал 2025 г.	2 695 499	(64)	1 167 103	(1 695 701)	-	-	X	X	2 166 903	(64)
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	3а 1 квартал 2026 г.	1 892	(64)	397	(1 320)	-	-	-	-	969	(64)
	3а 1 квартал 2025 г.	2 180	(64)	449	(1 184)	-	-	-	-	1 445	(64)
Готовая продукция	3а 1 квартал 2026 г.	507 061	-	385 517	(150 656)	-	-	-	-	741 922	-
	3а 1 квартал 2025 г.	46 816	-	1 054 895	(108 090)	-	-	-	-	983 621	-
Товары для перепродажи	3а 1 квартал 2026 г.	12	-	-	-	-	-	-	-	12	-
	3а 1 квартал 2025 г.	12	-	3 669	-	-	-	-	-	3 681	-
Товары и готовая продукция отгруженные	3а 1 квартал 2026 г.	33 850	-	154 306	(188 156)	-	-	-	-	-	-
	3а 1 квартал 2025 г.	-	-	108 090	(90 566)	-	-	-	-	17 524	-
Земельные участки под долевое строительство	3а 1 квартал 2026 г.	170 609	-	-	-	-	-	-	-	170 609	-
	3а 1 квартал 2025 г.	170 874	-	-	-	-	-	-	-	170 874	-
Оборудование к установке	3а 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 1 квартал 2025 г.	17 448	-	-	(15 516)	-	-	-	-	1 932	-
Затраты на строительство по договорам долевого строительства	3а 1 квартал 2026 г.	842 006	-	-	(826 063)	-	-	-	-	15 953	-
	3а 1 квартал 2025 г.	2 067 912	-	-	(1 237 872)	-	-	-	-	830 040	-
Авансы, выданные поставщикам на приобретение запасов	3а 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 1 квартал 2025 г.	3 367	-	-	(3 367)	-	-	-	-	-	-
НДС, относящийся к объектам строительства	3а 1 квартал 2026 г.	143 688	-	-	(143 163)	-	-	-	-	525	-

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				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 квартал 2026 г.	473 391	-	212 122	-	-	-	-	-	685 513	-	
	За 1 квартал 2025 г.	376 704	-	-	-	-	-	-	-	376 704	-	
в том числе: Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	За 1 квартал 2026 г.	473 391	-	212 122	-	-	-	-	-	685 513	-	
	За 1 квартал 2025 г.	376 704	-	-	-	-	-	-	-	376 704	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 1 квартал 2026 г.	1 693 967	(424 340)	533 130	-	(160 926)	-	-	-	2 066 171	(412 185)	
	За 1 квартал 2025 г.	2 408 429	(308 627)	534 591	-	(284 859)	-	-	-	2 658 161	(302 107)	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 1 квартал 2026 г.	712 160	(153 336)	119 162	-	-	-	-	-	831 323	(160 227)	
	За 1 квартал 2025 г.	432 772	(135 738)	392 204	-	-	-	-	-	824 976	(129 494)	
Авансы выданные	За 1 квартал 2026 г.	94 006	(32 166)	-	-	(80 539)	-	-	-	13 467	(1 564)	
	За 1 квартал 2025 г.	703 722	(2 494)	-	-	(284 859)	-	-	-	418 863	(2 206)	
Прочая	За 1 квартал 2026 г.	807 414	(238 838)	407 021	-	-	-	-	-	1 214 435	(250 394)	
	За 1 квартал 2025 г.	832 034	(170 395)	107 071	-	-	-	-	-	939 105	(170 407)	
Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	За 1 квартал 2026 г.	39 963	-	-	-	(39 963)	-	-	-	-	-	
	За 1 квартал 2025 г.	439 901	-	34 241	-	-	-	-	-	474 142	-	

Задолженность по арендным обязательствам	За 1 квартал 2026 г.	248	-	-	45	-	(248)	-	-	-	45	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 1 квартал 2026 г.	40 176	-	-	6 901	-	(40 176)	-	-	-	6 901	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	1 075	-	-	-	-	-	1 075	-
Итого	За 1 квартал 2026 г.	2 167 358	(424 340)	-	745 252	-	(160 926)	-	-	X	2 751 684	(412 185)
	За 1 квартал 2025 г.	2 785 133	(308 627)	-	534 591	-	(284 859)	-	-	X	3 034 865	(302 107)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	412 185	-	424 340	-	308 627	-

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	погашено	на доходы	переклассифици ровано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 1 квартал 2026 г.	978 750	13 343	-	(843 681)	-	-	148 412
	За 1 квартал 2025 г.	1 457 278	49 175	-	(1 377 903)	-	-	128 550
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 1 квартал 2026 г.	134 263	-	-	(78 064)	-	-	56 199
	За 1 квартал 2025 г.	11 664	26 660	-	-	-	-	38 324
Авансы полученные	За 1 квартал 2026 г.	36 444	-	-	(15 840)	-	-	20 604
	За 1 квартал 2025 г.	27 993	-	-	(533)	-	-	27 460
Расчеты по налогам и взносам	За 1 квартал 2026 г.	32 162	-	-	(10 479)	-	-	21 683
	За 1 квартал 2025 г.	8 780	8 135	-	-	-	-	16 915
Расчеты по социальному страхованию	За 1 квартал 2026 г.	491	222	-	-	-	-	713
	За 1 квартал 2025 г.	593	24	-	-	-	-	617
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 1 квартал 2026 г.	-	1 115	-	-	-	-	1 115

	За 1 квартал 2025 г.	-	1 305	-	-	-	-	-	1 305
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дивидендов	За 1 квартал 2026 г.	3 098	-	-	-	-	-	-	3 098
	За 1 квартал 2025 г.	4 474	-	-	-	-	-	-	4 474
	За 1 квартал 2026 г.	740 045	-	-	-	(739 298)	-	-	747
Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	За 1 квартал 2026 г.	1 389 523	-	-	-	(1 377 370)	-	-	12 153
	За 1 квартал 2025 г.	29 817	10 688	-	-	-	-	-	40 505
Прочая	За 1 квартал 2026 г.	14 251	13 051	-	-	-	-	-	27 302
	За 1 квартал 2025 г.	2 430	1 318	-	-	-	-	-	3 748
Задолженность по аренде	За 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	978 750	13 343	-	-	(843 681)	-	X	148 412
Итого	За 1 квартал 2026 г.	1 457 278	49 175	-	-	(1 377 903)	-	X	128 550
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	слисано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 1 квартал 2026 г.	2 187	799	(313)	(5)	2 668
	За 1 квартал 2025 г.	2 034	847	(244)	-	2 638

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	5 255 141	5 876 141	5 684 313

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
Материальные затраты	444	232
Затраты на оплату труда	6 656	8 337
Отчисления на социальные нужды	2 217	1 962
Амортизация	3 160	3 466
Прочие затраты	215 867	151 863
Итого по элементам	228 344	165 860
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	228 344	165 860

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 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 1 квартал 2026 г.	-	-	-	-
	За 1 квартал 2025 г.	-	-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ПАО "СЗ "Орелстрой" (ИНН 5751005940)
ЗА 1 квартал 2026 года**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО "СЗ "Орелстрой" за 1 квартал 2026 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

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.

Форма собственности: частная собственность

1.2. Основные виды деятельности

Основным видом хозяйственной деятельности Общества являлась Деятельность Застройщика (ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»).

Общество также осуществляло другие виды деятельности, в том числе:

- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде нежилого недвижимого имущества;
- Управление недвижимым имуществом;
- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации (ОКВЭД)

1.3. Лицензии на осуществление вида деятельности

Общество осуществляет деятельность в соответствии с лицензиями, полученными на осуществление отдельных видов деятельности:

Перечень лицензий:

Вид деятельности	№ лицензии	Срок действия
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	С-213-57-0285-57-140217	Бессрочная

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.		
--	--	--

II. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

2.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее - бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами.

2.2 Допущения, принятые при формировании учетной политики

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

2.3 Отступления от правил, установленных федеральными стандартами

Организация не применяет п. п. 12, 13 ПБУ 9/99 с отражением полного объема доходов и расходов по счетам учета.

Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика (экономия, остающейся в распоряжении застройщика), отражается свернуто на счете 90 «Продажи» при реализации инвестиционных проектов по строительству жилых домов, т.е. считается 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.

2.4 Изменения учетной политики

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», организация внесла изменения в Учетную политику на 2025 год:

- наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменении капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствии ФСБУ 4/2023;
- долгосрочная дебиторская задолженность представлена в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».
- изменен состав расшифровочных строк к строкам 1150 «Основные средства», 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1210 «Запасы», 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», 1410 «Заемные»

средства», 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», 1520 «Кредиторская задолженность» 1550 «Прочие краткосрочные обязательства»;

- долгосрочная кредиторская задолженность представлена в составе строки 1450 «Прочие долгосрочные обязательства»;

- изменения представления следующих статей в бухгалтерской отчетности: показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (расходы на возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства, расходы от перевыставления услуг,) зачитываются в отчете о финансовых результатах;

ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н (далее – ФСБУ 28/2023).

Применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» не оказало непосредственного влияния на показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год.

С 1 января 2025 года Общество изменило учетную политику в части:

- составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" (Утвержден приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н;

- отражения в бухгалтерской отчетности кредитов и займов, полученных;
- амортизации основных средств, переведенных на консервацию;
- учета основных средств и капитальных вложений по инвестиционной недвижимости;
- отражения в отчетности информации по аренде (лизингу);
- порядок отражения в отчетности прочих доходов и расходов;
- правил документооборота при смене руководителя;
- изменения элементов амортизации основных средств;
- включения суммы процентов по обязательству по аренде в фактическую себестоимость незавершенного производства;
- отражения в бухгалтерском балансе права пользования активом (ППА) по всем арендуемым основным средствам;
- учета НДС у заказчика-застройщика;
- признания в бухгалтерском учете процентов по (займам и кредитам) по целевому финансированию;
- отражения в бухгалтерской отчетности денежных эквивалентов;
- отражения выручки и определение финансового результата.

2.5 Критерии существенности для раскрытия информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

- для бухгалтерского баланса – сумма, отношение которой к общему итогу данных по соответствующей строке отчетности составляет 5 % и более, если сумма строки отчетности составляет более 10% от валюты баланса;
- для отчета о финансовых результатах – сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5 процентов и более;
- для приложений – сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5 процентов и более.

Под итогом соответствующих данных понимаются:

- в форме «Отчет о финансовых результатах» – общая сумма доходов и общая сумма расходов, или влияние на чистую прибыль Общества;
- в форме «Отчет об изменении капитала» – сумма увеличения капитала и сумма уменьшения капитала;
- в форме «Отчет о движении денежных средств» – общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

2.6. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Учет краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств ведется в соответствии

с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства предоставляются 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. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Величина долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2025г. составляет 473 391 тыс. руб., на 31.03.2026г. - 685 919 тыс. руб.

2.7. Учет целевого финансирования

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при привлечении денежных средств участников долевого строительства по объектам, каждому участнику (депоненту) уполномоченный банк (эскроу-агент) открывает счет эскроу. Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

В момент регистрации договора долевого участия, в бухгалтерском учете формируются обязательства Застройщика перед Дольщиком по передаче объекта долевого участия в разрезе каждого договора долевого участия, которые в бухгалтерском балансе отражаются развернуто до раскрытия счетов эскроу.

Денежные средства, привлеченные от участников долевого строительства, в т. ч. на счета эскроу, являются средствами целевого финансирования.

Обязательства, возникшие в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе прочих краткосрочных обязательств по строке «Целевое финансирование по договорам долевого участия».

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу, отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной строке, в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

Передача объекта долевого строительства Дольщику осуществляется на основании акта приема передачи.

Затраты аккумулируются до момента определения финансового результата, после наступления данного события объекты недвижимости переводятся в состав готовой продукции.

По факту выполнения обязательств перед Участниками долевого строительства, отражается факт передачи объектов строительства на основании подписанных актов приема-передачи.

Превышение суммы денежных средств, полученных Обществом от участников долевого строительства над фактическими затратами по реализации инвестиционного проекта, является суммой экономии застройщика и формирует доход Общества по обычным видам деятельности.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Для вновь вводимых объектов жилого строительства в качестве дополнительного условия возможности определения финансового результата может выступать факт формирования полной себестоимости объекта строительства в рамках целевого расходования денежных средств участников долевого строительства.

При передаче участникам долевого строительства объектов недвижимости до момента появления возможности определить сумму экономии застройщика используется промежуточный счет 86.33.5, который отражается в отчетности по строке 1550 Прочие краткосрочные обязательства, поскольку планируемый срок определения суммы экономии Застройщика не превышает обычный операционный цикл.

Денежные средства, поступившие на счета эскроу не являются собственностью застройщика.

2.8. Капитальные вложения в нематериальные активы и нематериальные активы

В соответствии с п. 13 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Общество установило лимит стоимости списания для нематериальных активов в сумме 100 тыс. руб. за единицу. Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты нематериальных активов по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В соответствии с п. 40 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» амортизация по нематериальным активам с определенным сроком полезного использования осуществляется линейным способом.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА в бухгалтерском учете.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта нематериальных активов определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объектов нематериальных активов ежегодно проверяются Обществом на соответствие условиям использования объектов нематериальных активов. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В течение отчетного периода Общество не выявило факторов, свидетельствующих о необходимости уточнения элементов амортизации.

Сроки полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации (в годах):

Нематериальные активы	Сроки полезного использования
Программы ЭВМ	От 1 до 10 лет
Базы данных	От 1 до 2 лет
Другие НМА	От 1 до 10 лет

При оценке нематериальных активов по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 14/2022.

Информация в соответствии с пунктами 126 – 137 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»

Наличие и движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 3.1.

Информация о незаконченных операциях по приобретению и созданию нематериальных активов (капитальных вложениях в объекты нематериальных активов) представлена в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 3.5.

2.9. Капитальные вложения в объекты основных средств и основные средства

Объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Общество установило лимит стоимости списания активов для основных средств в сумме 100 тыс. руб. за единицу.

Затраты на приобретение и создание активов стоимостью ниже указанного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены.

После признания объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация рассчитывается с использованием линейного метода на протяжении следующих расчетных сроков полезного использования активов:

Группа	Срок
Здания	От 10 лет 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Сооружения	От 5 лет 1 месяц до 20 лет 1 месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Офисное оборудование	От 1 года 1 месяц до 10 лет 1 месяц
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет 1 месяц
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 месяц до 7 лет 1 месяц
Другие виды основных средств	От 3 лет до 15 лет 1 месяц

В соответствии с п. 33 ФСБУ 6/2020 начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;
- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета).

Общество пересматривает расчетную оценку ликвидационной стоимости и сроков полезного использования основных средств по крайней мере один раз в год. В частности, при оценке ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости Общество учитывает порядок использования основных средств, оценку технического состояния основных средств, планы по замене и прочие обстоятельства.

Признание объекта основных средств и любого первоначально признанного значительного компонента объекта основных средств прекращается после их выбытия либо если от их использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающий при прекращении признания актива (рассчитывается как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет о финансовых результатах при прекращении признания актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и способы амортизации основных средств (элементы амортизации) проверяются в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации, и при необходимости корректируются на перспективной основе.

Обязательная инвентаризация основных средств (собственных и арендованных), в том числе инвестиционной недвижимости, и прав пользования активом проводится один раз в 3 года.

Балансовая стоимость капитальных вложений в объекты основных средств, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода представлена в табличных пояснениях, Раздел 4.5, 4.6 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения

основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения), а также балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода представлены в табличных пояснениях, Раздел 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация об ином использовании объектов основных средств, в том числе:

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации;
- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование

представлена в табличных пояснениях, Раздел 4.4 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Учет аренды

При учете аренды Общество руководствуется положениями ФСБУ 25/2018 (с учетом применения права, установленного п. 11) и положениями Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 16 «Аренда», применяемыми при составлении отчетности по МСФО (пп. 2, 4 ст. 20, п. 4 ст. 24, п. 3 ч. 2 ст. 25 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 7.1 ПБУ 1/2008). Это обеспечивает дополнительную детализацию и единообразие учетных подходов, в частности, при определении права контроля над активом и компонентов договора.

В договорах аренды земельных участков, предусматривающих строительство, фиксированная часть арендной платы за первый год признается неарендным компонентом (платой за услугу по смене вида разрешенного использования). Данная сумма капитализируется в стоимости инвестиционного актива. Данный подход конкретизирует общие правила ФСБУ 25/2018. В целях практичности иные неарендные компоненты (например, услуги по обслуживанию) отдельно не выделяются; договор рассматривается как единый компонент аренды.

Договоры аренды, в которых арендные платежи привязаны исключительно к кадастровой стоимости объекта и не имеют «рыночного» характера, не признаются в качестве аренды в смысле IFRS 16 и, соответственно, к ним не применяется единая модель учета, предусмотренная ФСБУ 25/2018 для арендатора.

У арендатора

При применении упрощений (аренда ≤ 12 месяцев или предмет аренды $\leq 300\,000$ руб.) арендные платежи признаются в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды, что конкретизирует общий принцип «систематического подхода» из ФСБУ 25/2018.

Если договором предусмотрена отсрочка (рассрочка) платежа более чем на 12 месяцев, стоимость актива/услуги формируется как сумма, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки. Разница с номинальной суммой учитывается аналогично процентам по займам. Данный порядок детализирует подход к оценке справедливой стоимости встречного предоставления.

Проценты по арендному обязательству начисляются ежемесячно (на последнее число месяца) и учитываются в составе строки «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах или включаются в стоимость актива, если арендуемое имущество используется для создания другого актива.

Арендные платежи в части погашения основного долга отражаются в составе денежных потоков от финансовых операций. При существенности сумма показывается отдельной строкой «Арендные (лизинговые) платежи» в группе статей «Платежи всего».

Группа ППА	Сроки полезного использования (число лет)
Здания	3
Земельные участки	3
Транспортные средства	3

В качестве арендатора Общество использует офисные и складские помещения, земельные участки, оборудование и транспортные средства для осуществления основной деятельности — функции заказчика-застройщика.

Информация	2025	1 квартал 2026
Факт использования права на упрощенный учет (п.11 ФСБУ) с описанием характера договоров.	<p>Общество применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде) в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Краткосрочной аренды (срок договора менее 12 месяцев). 2. Аренды малоценного имущества (предмет аренды стоимостью не более 300 000 руб.). 3. Виды аренды, цель использования: <p>Земельные участки для размещения подъездной дороги;</p> <p>Земельные участки для прокладки инженерных сетей.</p>	<p>Общество применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде) в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Краткосрочной аренды (срок договора менее 12 месяцев). 2. Аренды малоценного имущества (предмет аренды стоимостью не более 300 000 руб.). 3. Виды аренды, цель использования: <p>Земельные участки для размещения подъездной дороги;</p> <p>Земельные участки для прокладки инженерных сетей.</p>
Информация о праве пользования активом (как об основном средстве/инвестиционной недвижимости).	<p>Признанные ППА отражены в составе основных средств (группа «Здания», «Транспортные средства», «Сооружения», «Земельные участки»). Совокупная балансовая стоимость ППА на 31.12.2025 составляет 43132 тыс. руб., накопленная амортизация – 19671 тыс. руб. Амортизация начисляется линейным способом.</p>	<p>Признанные ППА отражены в составе основных средств (группа «Здания», «Транспортные средства», «Сооружения», «Земельные участки»). Совокупная балансовая стоимость ППА на 31.03.2026 составляет 39216 тыс. руб., накопленная амортизация – 18706 тыс. руб. Амортизация начисляется линейным способом.</p>
Показатель	2025	1 квартал 2026
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	6 863 тыс. руб.	1 304 тыс. руб.

У арендодателя

Активы, предназначенные для сдачи в аренду, в зависимости от их характера и цели использования предварительно классифицируются в составе:

- доходных вложений в материальные ценности;
- объектов инвестиционной недвижимости;
- объектов основных средств.

Переданные в аренду активы в целях оперативного контроля учитываются на забалансовых счетах.

При возврате предмета финансовой аренды актив принимается к учету по наименьшей из трех величин: остаточной чистой инвестиции в аренду, условной балансовой стоимости (с учетом амортизации, которая была бы начислена) или возмещаемой стоимости.

В качестве арендодателя Общество сдает в аренду нежилые помещения, являющиеся частью объектов недвижимости, созданных в рамках инвестиционных проектов, земельные участки, объекты недвижимости.

Сдача имущества в аренду является одним из основным видом деятельности организации, доход от аренды отражен в выручке общества по строке «прочие виды деятельности».

Ставки дисконтирования:

для оценки обязательств по аренде и инвестиций в аренду применялись ставки дисконтирования в диапазоне ставка ЦБ + 3% годовых, что соответствует средневзвешенной стоимости привлечения заемного финансирования Общества на дату заключения соответствующих договоров.

Переменные арендные платежи:

переменные платежи, не зависящие от индекса или ставки (например, коммунальные платежи, пропорциональные площади), признаются в расходах/доходах по мере их начисления и в первоначальную оценку арендного обязательства/инвестиции не включаются.

Затраты на неотделимые улучшения арендованных активов:

Затраты на капитальные улучшения, произведенные в арендованных объектах, которые не подлежат компенсации арендодателем, капитализируются в составе основных средств Общества и амортизируются в течение срока полезного использования улучшения или срока аренды (в зависимости от того, какой период короче).

Ограничения по аренде:

информация об ограничениях, налагаемых договорами аренды (например, на привлечение дополнительных заемных средств, на распределение дивидендов).

Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений:

Информация в соответствии с пунктом 126 – 137 МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»

Наличие и движение прав пользования активами в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 4.2.

2.10. Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- инвестиции в ценные бумаги других организаций;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях со сроком размещения более 92 календарных

дней.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических

затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

В соответствии с п.7 Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) с изменением, внесенным приказом Минфина России от 7 февраля 2020 г. № 18н, для целей учета вкладов в имущество дочерних и зависимых организаций Общество руководствуется требованиями МСФО и отражает вклады в имущество дочерних и зависимых организаций в составе финансовых вложений.

Вклад в имущество других организаций признается финансовым вложением при соблюдении общих критериев признания. При этом:

- если Общество является единственным участником (акционером) или все участники вносят вклады пропорционально своим долям, то вся сумма вклада признается финансовым вложением;
- если Общество вносит вклад в большем размере, чем его доля, то сумма, соответствующая доле, признается финансовым вложением, а превышающая часть относится на прочие расходы отчетного периода. Последующие вклады в имущество не увеличивают балансовую стоимость первоначального финансового вложения

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Выбытие финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а также вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций, предоставленных другим организациям займов, депозитных вкладов в кредитных организациях осуществляется по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений. В этом случае на основе расчета Общества определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

При наличии условий устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений Обществом образуется резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений.

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

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов свернуто, если возникли в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности.

Доходы, полученные от предоставления другим организациям займов, отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

В составе финансовых вложений числятся долгосрчные займы, которые представляют собой не обеспеченные займы, выданные связанным сторонам, со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

На 31.12.2025 года составляют 1074 960 тыс.руб., на 31.03.2026 года 197 811 тыс.руб.

В составе финансовых вложений числятся краткосрочные займы, которые представляют собой не обеспеченные займы, выданные связанным сторонам, со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2025 года составляют 9 292 тыс. руб. , на 31.03.2026 года 200 000 тыс.руб.

Наименование показателя:	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.	
			На 31.12.2025г.	На 31.03.2026г.
1. Долгосрчные:				
Долгосрчные процентные займы, предоставленные:				

- Дочерним обществам	Руб.	2027 г.	281717	197811
- Дочерним обществам	Руб.	2028 г.	176242	-
- Дочерним обществам	Руб.	2029 г.	318405	-
- Дочерним обществам	Руб.	2030 г.	239782	-
- Зависимым обществам	Руб.	2029г.	58022	-
-Другим обществам	Руб.	2028г.	792	-
Итого:			1074960	197811
2. Краткосрочные:				
Краткосрочные процентные займы, предоставленные:	Итого:			
- Дочерним обществам	Руб.	до 1 года	9292	200000
Итого:			9292	200000

В составе финансовых вложений Бухгалтерского баланса числятся вклады в уставные капиталы, участником которых является ПАО «СЗ «Орелстрой»:

№	Наименование организации	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 31.03.2026	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 31.12.2025
1	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2» ОГРН 1025700693138	100.00	100.00
2	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-1" ОГРН 1245700002811	100.00	100.00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-Актив» ОГРН 1185749001569	92.06	92.06
4	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2» ОГРН 1185749005496	100.00	100.00
5	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4» ОГРН 1195749002239	100.00	100.00
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-5» ОГРН 1205700005158	100.00	100.00
7	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6» ОГРН 1205700005169	100.00	100.00
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7» ОГРН 1215700003529	100.00	100.00
9	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» ОГРН 1215700003530	100.00	100.00
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9» ОГРН 1225700000570	100.00	100.00
11	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10» ОГРН 1225700000558	100.00	100.00

12	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-11» ОГРН 1225700000569	100.00	100.00
13	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-ЛЗ» ОГРН 1194827015460	100.00	100.00
14	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой» ОГРН 1025700777343	51.00	51.00
15	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой» ОГРН 1185749009302	100.00	100.00
16	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация» ОГРН 1195749008322	100.00	100.00
17	Общество с ограниченной ответственностью «База отдыха Строитель» ОГРН 1065744005656	10.1	10.1
18	Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебный комбинат «Строитель» ПАО «Орелстрой» ОГРН 1105700000218	единственный учредитель	-
19	Благотворительный Фонд «Созидание» ОГРН 1025700835544	один из двух учредителей	-
20	АО "Жилстрой" ОГРН 1025700777519	-	72,9189

Наличие объектов, по которым текущая рыночная стоимость не определяется

Стоимость финансовых вложений

На 31.12.2025 г.	На 31.03.2026г.
3 035 887	2 349 446

Информация о резерве под обесценение финансовых вложений*

Величина резерва, созданного в отчетном году

за 2025г.	На 31.03.2026г.
643 686	0

Наличие и движение Финансовых вложений в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 5.

2.11. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря прочие внеоборотные активы включали:

Прочие внеоборотные активы	31.03.2026г	2025 г.	2024 г.
• Долгосрочная дебиторская задолженность	685 513	473 391	376 704
• Расходы будущих периодов (со сроком списания > 12 месяцев)	409	119	148
Итого	685 919	473 510	376 852

2.12. Запасы

Под запасами понимаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Предприятия, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемый от наиболее ранних из дат:

- приобретения земельных участков, в т.ч. по договору аренды, включая дату начала ведения переговоров для заключения соответствующего договора,
- начала проектирования первого объекта строительства, включая дату начала ведения переговоров для заключения договора на проектные и/или изыскательские работы,
- до даты определения финансового результата последнего объекта строительства, включая передачу объектов социальной инфраструктуры.

К запасам Общества, помимо сырья, материалов, товаров и спецоснастки, относятся:

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности, включая объекты, создаваемые в рамках договоров долевого участия и иных инвестиционных соглашений;
- готовая продукция – завершенные строительством объекты (квартиры, нежилые помещения, кладовые), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

- затраты на строительство Объекта,
- арендная плата за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение соответствующих экспертиз;
- прочие затраты.

В процессе своей деятельности Общество-застройщик может приобретать (получать) земельные участки под строительство новых Объектов, на которых могут располагаться существующие здания (строения), подлежащие сносу. Стоимость таких зданий (строений), ликвидируемых с целью строительства на их месте новых объектов (в том числе жилых домов), включается в себестоимость строительства нового Объекта и учитывается в составе строительных расходов.

Затраты на счетах Запасов накапливаются до окончания строительства (даты подписания документа(-ов) о передаче объектов долевого строительства).

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы на дату выбытия (п.36 ФСБУ 5/2019).

Стоимость спецодежды, спецоснастки стоимостью 100 тысяч рублей и менее, в т.ч. со сроком использования более 12 месяцев, учитывается в бухгалтерском учете в составе запасов и списывается в расходы в момент выдачи сотруднику/ передачи в эксплуатацию.

В составе Запасов отражены, в том числе:

Объекты строительства	незавершенного	Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.03.2026 год, (тыс. руб.)
--------------------------	----------------	---	---

Затраты на строительство по договорам долевого строительства в том числе:	842 006	15 953
- МКР Болховский поз.29, ул. Садовая д.2, корпус 3	798 765	-
- МКР Болховский поз.28, ул. Садовая д.2, корпус 2	-	-
- Многоквартирный дом г. Орел, ул. Раздольная, д.11а	-	-
- МКР Болховский поз.27, ул. Садовая д.2, корпус 1	-	-
- прочие объекты незавершенного строительства	43 241	15 953
Готовая продукция (жилые, нежилые помещения)	507 061	741 922
Земельные участки под долевое строительство	170 609	170 609
- Земельный участок (100194 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18568	24 330	24 330
- Земельный участок (163696 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:19192	39 049	39 049
- Земельный участок (66034 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18590	15 759	15 759
- Земельный участок (84332 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18591	20 118	20 118
- Прочие земельные участки под долевое строительство	71 353	71 353
НДС, относящийся к объектам строительства	143 688	525
Иные виды не существенных запасов: - Товары, права пользования активами по земельным участкам, товары отгруженные	43 935	917
Итого:	1 707 299	929 926

Признаки обесценения запасов Общества по состоянию на 31.03.2026 года отсутствуют.

Наличие и движение Запасов в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 6.

2.13. Долгосрчные активы к продаже

Объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже принимается к учету в качестве оборотных активов на дату принятия руководством соответствующего решения. Долгосрчные активы к продаже учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов.

На конец отчетного периода в бухгалтерском учете долгосрчные активы к продаже оцениваются по наименьшей из двух величин:

- по стоимости принятия долгосрчного актива к продаже к учету;
- чистой стоимости продажи.

Чистой стоимостью продажи долгосрчного актива к продаже будет признаваться предполагаемая цена его реализации, за вычетом предполагаемых затрат на продажу.

В случае снижения стоимости долгосрчного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под снижение стоимости этого актива. Если в конце следующего отчетного периода выявляется дальнейшее снижение стоимости, то сумма резерва увеличивается на соответствующую величину. Если выявляется повышение стоимости этого актива, то сумма резерва

уменьшается. Создание, доначисление и уменьшение резерва изменяют расходы (доходы) периода, в котором совершаются эти операции.

Виды активов	2025 г.	31.03.2026
	Оборотные	Оборотные
Долгосрочные активы к продаже:		
- товары	3 669	3 669
Итого	3 669	3 669

2.14. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, прочая дебиторская задолженность признается краткосрочной, если она подлежит погашению в течение обычного операционного цикла.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Таблице 7.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Дебиторская задолженность, не связанная с обычным операционным циклом отражена в составе прочих внеоборотных активов. Величина долгосрочной дебиторской задолженности раскрыта в п. 2.7 Пояснений и Таблице 7.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на 31.03.2026 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в размере 412184тыс. рублей.

2.15. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся:

- Депозитные вклады до востребования.
- Депозитные вклады со сроком размещения не более 92 дней.
- Беспроцентные векселя Сбербанка России на предъявителя с фиксированной стоимостью, приобретенные с намерением использовать для расчетов, со сроком погашения не более 92 дней.

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Показатель	На 31.03.2026 года (тыс.руб.)	На 31.12.2025 года (тыс. руб.)	На 31.12.2024 года (тыс. руб.)
Денежные средства и денежные эквиваленты, всего, в том числе:	43 956	40 220	38 069
Денежные средства в кассе	112	118	106
Денежные средства на расчетных счетах	43 844	40 102	37 963
Денежные эквиваленты, всего, в том числе:		-	38 000
Депозиты со сроком погашения ≤ 92 дней		-	38 000

При формировании Отчета о движении денежных средств Общество руководствуется следующими подходами:

Классификация неоднозначных потоков: денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, относятся к потокам от текущих операций.

Свернутое представление: денежные потоки отражаются свернуто, если они характеризуют деятельность контрагентов, или являются массовыми потоками с высокой оборачиваемостью и коротким сроком.

Суммы НДС отражены в Отчете о движении денежных средств, в строке 4120 - свернуто.

2.16. Прочие оборотные активы

На 31 декабря прочие оборотные активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	31.03.2026	2025 г.	2024 г.
	Оборотные	Оборотные	Оборотные
Расчеты по НДС по авансам и отложенным платежам	-	-	4 666
Расходы будущих периодов	-	174	1 168
Итого	-	174	5 834

2.17. Собственный капитал

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 31.12.2025 г. составлял 400 109 тыс. руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Уставный капитал ПАО «СЗ «Орелстрой» на 31.03.2026 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. Накопленная дооценка основных средств составляет на 31.12.2025 - 120 996 тыс.руб., на 31.03.2026 – 120 996 тыс. руб.

В составе Накопленной дооценки внеоборотных активов Общества отражены:

Вид вносимого имущества	На 31.12.2024 года (тыс. руб.)	На 31.12.2025 года (тыс. руб.)	На 31.03.2026 года (тыс.руб.)
Земельные участки	107 753	98 213	98 213
Здание	3 201	3 201	3 201
Машины и оборудование	20 990	19 582	19 582
Итого	131 944	120 996	120 996

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

Резервный капитал по состоянию на 31.03.2026 г. и 31.12.2025 г. составляет 29 541 тыс.руб.

2.18. Нераспределенная прибыль (убыток)

За 1 квартал 2026 года финансовым результатом деятельности Общество является прибыль в размере 172 808 тыс. рублей.

Обязательства

2.19. Заемные средства

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Задолженность заемщика заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную.

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

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

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

Займы (кредиты), отнесенные на момент получения к долгосрочной задолженности, отражаются в Бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной задолженности, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 12 месяцев.

При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

- видам (долгосрочные, краткосрочные);
- контрагентам;
- договорам.

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, по статье «Проценты к уплате (эскроу)» и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства. К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного строительства (Объекты строительства), создаваемые Обществом в рамках инвестиционных проектов в качестве застройщика, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов (МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»; Рекомендации бухгалтерского методологического центра Р-69/2016-КпР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции»).

Информация о сроках погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.	
			На 31.12.2025г.	На 31.03.2026г.
1. Долгосрочные:				
1.1. Кредиты банков:			479 092	368 999
- Кредиты банков	Руб.	Июнь 2027 г.	250 334	250 334
- Кредиты банков	Руб.	Июнь 2027 г.	228 758	118 665
1.3. Долгосрочные проценты по кредитам, займам	Руб.	Июнь 2027г.	2 694	5 933
Итого долгосрочные:			481 786	374 932
2. Краткосрочные:				
2.1. Кредиты банков:			99 337	17 195
-Кредиты банков	Руб.	Декабрь 2026г.	99 337	17 195
2.2. Проценты по краткосрочным кредитам, займам	Руб.	Декабрь 2026г.	1 420	199
Итого краткосрочные:			100 757	17 394

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Разделы 8.1, 8.2.

2.20. Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков.

При формировании оценочных обязательств общество применяет разработанные методики:

Оценочные обязательства по предстоящим расходам на оплату отпусков признаются в полном объеме начисленных, но не использованных на отчетную дату прав сотрудников. Данные обязательства относятся на затраты по обычным видам деятельности (включаются в себестоимость строительства и затраты заказчика-застройщика) в том периоде, в котором сотрудники выполняли свою работу.

Оценка величины оценочного обязательства. При определении величины признаваемого обязательства, если она оценивается диапазоном значений, Общество в качестве наиболее достоверной оценки принимает средневзвешенную величину, рассчитанную исходя из вероятности каждого значения (п. 17 ПБУ 8/2010). При расчете принимаются во внимание риски и неопределенности, присущие обязательству, а также последствия событий после отчетной даты.

Наличие и движение Оценочных обязательств в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 8.3.

2.21. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам представляется в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных обязательств, когда она связана с обычным операционным циклом независимо от срока погашения, и у Общества отсутствует безусловное право на отсрочку погашения кредиторской задолженности не менее чем на двенадцать месяцев после отчетной даты.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Просроченная кредиторская задолженность в отчетном периоде не выявлена.

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Разделы 8.1, 8.2.

2.22. Долгосрочные прочие обязательства

На 31 декабря долгосрочные прочие обязательства имели следующую структуру:

Наименование обязательства	2024 г.	2025 г.	31.03.2026 г.
Обязательства по договорам долевого участия	-	-	
Задолженность по арендным обязательствам	26 004	13 322	23 764

2.23. Краткосрочные прочие обязательства

На 31 декабря краткосрочные прочие обязательства имели следующую структуру:

Наименование обязательства	2024 г.	2025 г.	31.03.2026 г.
НДС по авансам и предоплатам выданным	39 651	-	
Задолженность по арендным обязательствам	13 914	13 108	-

2.24. Обеспечения обязательств

Информация по обеспечениям, выданным по состоянию на 31.03.2026г. отражена в разделе 9 табличных пояснений.

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
Договор поручительства, договор ипотеки	2 540 638
Договор залога	2 714 503
Итого	5 255 141

2.25. Доходы по обычным видам деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от деятельности Застройщика, а также выручка от продажи готовой продукции. Все иные поступления относятся к прочим доходам.

Финансовый результат (прибыль) от оказания услуг Застройщика определяется по окончании строительства при выполнении всех нижеизложенных условий:

- получение разрешения на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию;

- раскрытие счетов-эскроу;
- завершение всех затрат, связанных с исполнением обязательств застройщика и формированием полной стоимости всех объектов долевого строительства;
- передача объектов недвижимости всем участникам долевого строительства, с которыми были заключены договоры долевого участия в рамках строительства соответствующего инвестиционного объекта.

Разница (экономия) между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Поступления от реализации готовой продукции признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям и предъявления им расчетных документов. Выручка отражается в отчетности за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

Наименование показателя	За 2025 год	За 1 квартал 2026 года
Выручка, в т.ч.:	1 475 462	309 942
экономию от оказания услуг Застройщика	235 634	63 712
продажа готовой продукции	1 200 700	236 534
прочие виды деятельности (менее 5%)	39 128	9 696
Себестоимость продаж, в т.ч.:	(988 960)	(187 771)
продажа готовой продукции	(945 827)	(180 042)
прочие виды деятельности (менее 5%)	(43 133)	(7 729)

2.26. Расходы по обычным видам деятельности

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с доходами от деятельности Застройщика (оказание услуг Застройщика), а также доходами от продажи готовой продукции.

Затраты на строительство отражаются в разрезе номенклатурных групп, и статей затрат по каждому объекту строительства. Под объектом строительства подразумевается конкретный объект, используемый в дальнейшем как объект учета, например, дом, корпус, здание детского сада, здание школы, инженерные сети, автодороги и прочие объекты инфраструктуры).

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

- принадлежность к проекту, реализуемому Предприятием;
- принадлежность к определенной очереди строительства.

В себестоимость строительства включаются прямые затраты на строительные работы, проектно-изыскательские работы, создание инфраструктуры, затраты на подключение к сетям, расходы по договорам освоения территории, а также стоимость ликвидируемых на участке зданий и т.п.

Затраты заказчика-застройщика: Косвенные расходы, непосредственно связанные с проектом (административные, коммерческие, зарплата АУП и др.) участвуют в формировании себестоимости.

Затраты на создание объектов социальной инфраструктуры (ОСИ), произведенные за счет средств дольщиков, признаются расходами застройщика при определении финансового результата.

Формирование себестоимости единицы площади (помещения) происходит поэтапно: сначала затраты распределяются на объекты строительства (дома, очереди, проект в целом), а затем — на конкретные объекты недвижимости (квартиры, кладовки).

Все затраты, связанные со строительством объектов недвижимости, до даты признания экономии, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» (субсчета 08.С) и отражаются в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы» (в составе незавершенного строительства).

В отчете о финансовых результатах расходы по обычным видам деятельности:

По договорам долевого участия (ДДУ) финансовый результат определяется как разница (экономия) между договорной стоимостью объекта, оплаченной участником, и фактическими затратами на его строительство. Указанные затраты списываются непосредственно на уменьшение целевого финансирования (счет 86) и не признаются расходами в отчете о финансовых результатах.

По договорам купли-продажи готовой недвижимости (ДКП) финансовый результат определяется как разница между выручкой от продажи и себестоимостью проданного объекта, которая включает все связанные с его созданием затраты.

Косвенные расходы, связанные с деятельностью застройщика, учтенные на счете 20 С, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности по мере передачи объектов дольщикам и покупателям.

В связи с изложенным, в Разделе 10 "Расходы по обычным видам деятельности" табличных пояснений:

Показатель "Итого по элементам" включает прямые затраты на строительство Объектов и затраты Заказчика-Застройщика, понесенные в отчетном периоде, несмотря на то, что они не признаются расходами в ОФР.

Управленческие (общехозяйственные расходы) и коммерческие расходы, не связанные непосредственно с строительством, ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

Расходы, отраженные в составе коммерческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 1 квартал 2026 год, (тыс.руб.)
Амортизация	(228)	(60)
Госпошлина	(21 340)	-
Налог на имущество	(113)	(28)
Прочие коммунальные расходы	(3 350)	(263)
Расходы на водоснабжение и водоотведение	(34)	(3)
Расходы на интернет	(93)	(20)
Расходы на теплоснабжение	(980)	(134)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели)	(196)	(45)
Расходы по мобильной связи	(66)	(2)
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы), поддержка сайта	(6 119)	(822)

Страхование имущества	(100)	(27)
Услуги по принципу «одного окна»	(382)	(96)
Услуги по реализации имущества	(48 459)	(5 707)
Услуги по уборке	(291)	(31)
Участие в аукционе	(20)	(55)
Прочие	-	(704)
Итого	(81 771)	(7 997)

Расходы, отраженные в составе управленческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 1 квартал 2026 год, (тыс.руб.)
Амортизация	(13 609)	(3 099)
Аудиторские услуги	(938)	-
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(1 369)	(388)
Заработная плата	(27 633)	(6 635)
Земельный налог	(9 332)	(2 324)
НДС (не подлежащий возмещению) для распределения	(23 465)	(702)
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	(2 856)	(4 146)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели)	(1 352)	(400)
Ремонт и содержание зданий, сооружений, транспорта	(3 494)	(986)
Страховые взносы	(6 493)	(2 131)
Услуги	(42 284)	(9 994)
Прочие расходы	(7 290)	(1 771)
Итого	(140 115)	(32 576)

Наличие и движение Расходов по обычным видам деятельности в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличных пояснениях, Раздел 10.

2.27. Прочие доходы и расходы

Сумма прочих доходов за 1 квартал 2026 года составила 187 383 тыс. руб.

Сумма прочих расходов за 1 квартал 2026 года составила 58 867 тыс. руб.

2.28. Отложенные налоговые активы/обязательства, налог на прибыль

Текущий налог на прибыль за 1 квартал 2026 года, исчисленный в соответствии с положениями НК РФ, составил 33 319 тыс. руб.

Информация об остатках и движении отложенных налоговых активов (обязательств):

Показатель	2025 год	1 квартал 2026 года
1	2	5
Отложенные налоговые активы – всего	108 053	92 669
Внеоборотные активы	362	753

Готовая продукция	14	9
Дебиторская задолженность	11 549	-
Доходные вложения в материальные ценности	123	129
Незавершенное производство	-	198
Основные средства	503	501
Оценочные обязательства и резервы	549	667
Расходы будущих периодов	463	388
Резервы сомнительных долгов	87 884	84 084
Арендные обязательства	6 606	5 940
Отложенные налоговые обязательства – всего	96 194	66 725
Доходные вложения в материальные ценности	4 723	4 600
Внеоборотные активы	833	921
Готовая продукция	5 852	14 734
Материалы	2	2
Незавершенное производство	28 961	-
Нематериальные активы	817	739
Основные средства	46 544	45 729
Товары отгруженные	8 462	-

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	1 квартал 2026
Прибыль (убыток) до налогообложения – всего, в том числе:		
	(401 357)	172 616
облагаемая по ставке 25%	(401 357)	172 616

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	1 квартал 2026
Условный доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:		
рассчитанный по ставке 25%	(100 339)	48 010
Постоянный налоговый доход (расход)	(100 339)	48 010
	156 031	(28 777)
Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	(55 692)	(19 233)
текущий налог на прибыль, в том числе:	(45 050)	(33 319)
отложенный налог на прибыль	(10 642)	14 086
в том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(10 642)	14 086
Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки налога на прибыль	-	-
Налог на прибыль прошлых лет	-	-

3. Иная информация

3.1. Общая информация об организации

Среднесписочная численность сотрудников Организации составила 29 человек на 31.12.2025 г., на 31.03.26г. -28 человек соответственно.

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.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Организации. Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания акционеров Организации определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Организации.

Совет директоров Организации осуществляет общее руководство деятельностью Организации, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральным законодательством и Уставом Организации к компетенции Общего собрания акционеров. Члены Совета директоров избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

Действующий состав Совета директоров избран годовым Общим собранием акционеров проведенным 06 июня 2025г.

ФИО	Дата избрания
Бреев Александр Викторович	06.06.2025
Гарбузов Евгений Сергеевич	06.06.2025- 25.09.2025
Гургунаев Омар Арабиевич	06.06.2025
Ерихов Кирилл Юрьевич	06.06.2025-18.09.2025
Ивановский Владимир Сергеевич	06.06.2025
Колесов Григорий Васильевич	06.06.2025
Мигутцкий Олег Юрьевич	06.06.2025
Платонова Ольга Юрьевна	06.06.2025
Цыплаков Алексей Иванович	06.06.2025

С 16.03.2024 года по 15.03.2025 года единоличным исполнительным органом управления Организации являлся Управляющий директор Гефель Владислав Владимирович

С 16.03.2025 года и по настоящее время единоличным исполнительным органом управления Организации является Управляющий директор Гефель Владислав Владимирович.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета и подготовки бухгалтерской отчетности осуществляются специализированной организацией ООО «ОДСК-Сервис» в соответствии с договором №4-ОДСК-С от 01.07.2020 г.(с дополнениями).

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

Состав правления ПАО «СЗ «Орелстрой»

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

3.2. Информация об акциях/долях в Уставном капитале

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.

3.3. Состояние чистых активов

Показатели	на 31.03.2026г.	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.
Уставный капитал, тыс. руб.	400 109	400 109	400 109
Чистые активы, тыс. руб.	5 467 615	5 294 807	5 747 232
Соотношение, в %	13,67	13,23	14,36

Чистые активы Организации на 31.03.2026 года в 13 раз превышают уставный капитал.

3.4. Информация о связанных сторонах

С целью раскрытия информации по операциям Организации со связанными сторонами определены следующие категории связанных сторон:

- основное Общество - лицо, контролирующее Организацию и распоряжающееся прямо или косвенно (через третьи юридические лица) более 50% прав голоса Организации
- преобладающие (участвующие) хозяйственные Общества - лица, прямо или косвенно распоряжающиеся более 20%, но не более 50% акций Организации
- дочерние организации – подконтрольные Организации, в которых Организация прямо или косвенно владеет более 50% прав голоса, а также организации, в которых по предложению Организации избрано более 50% состава Совета директоров или иного коллегиального органа управления
- зависимые организации – организации в которых Организация прямо или косвенно владеет более 20% прав голоса, но не более 50% прав голоса
- прочие связанные лица – не указанные выше организации, в которых контролирующее Организацию лицо или преобладающие (участвующие) организации, прямо или косвенно владеют более 50% голосующих акций (долей)

Наименование связанной стороны (ЮЛ или ФЛ)	Характер отношений (напр., доля владения, принятие управленческих решений, и т. д.)
ООО «ОДСК» ИНН 5753069963	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество (основной акционер)
Дочерние организации в количестве 57 шт.	Общество контролирует и оказывает преобладающее влияние на деятельность организации, доля владения от 70% до 100%
Рогачев Александр Александрович ИНН 771004562990	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество
Иные физические лица в кол-ве 25 шт.	Косвенная зависимость через ПАО «СЗ «Орелстрой»

3.5. 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.

3.6. Условные активы и обязательства

У Общества не существует налоговых споров, не разрешенных на отчетную дату.
По состоянию на 31 марта 2026 года Обществу неизвестно об иных существенных требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

Информация об обязательствах Застройщика в отношении создания социальных объектов, мест приложения труда (МПТ)

У Общества отсутствуют обязательства по созданию социальных объектов.

Обязательства участников договора по внесению денежных средств не внесенных в срок платежей по состоянию на 31.03.2026 отсутствуют.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет обязательства перед участниками 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.

Дата 28 апреля 2026 г

Управляющий директор



(Гефель Владислав Владимирович)