

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой"	по ОКПО	01258114
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5751005940
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	302002, Орловская область, г Орёл, пл Мира, д. 7Г		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	9723037418	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	5177746119337	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
т1	Нематериальные активы	1110	4 530	348	1 342
	в том числе:				
т1.1	Нематериальные активы в организации	11101	4 530	348	402
т1.5	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	940
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т.2	Основные средства	1150	60 443	53 651	267 927
	в том числе:				
т2.1	Основные средства в организации	11501	17 393	18 279	204 026
т2.2	Строительство объектов основных средств	11502	4 427	8 749	9 828
т2.1	Права пользования активами	11503	37 807	26 623	54 073
т2.1	Основные средства на консервации	11504	816	-	-
т2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	311 784	320 833	46 684
	в том числе:				
т2.1	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11601	11 042	20 278	28 668
т2.1	Инвестиционная недвижимость	11602	300 742	300 555	18 016
т3	Финансовые вложения	1170	3 353 633	2 829 310	3 024 457
	в том числе:				
т3.1	Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	11701	900 622	605 707	630 627
т3.1	Инвестиции в дочерний и зависимые общества	11702	2 453 011	2 223 603	2 393 830

п4.4	Отложенные налоговые активы	1180	80 398	76 503	108 207
п4.5	Прочие внеоборотные активы	1190	148	6 850	7 489
п4.5	в том числе: Расходы будущих периодов	11901	148	6 850	7 489
	Итого по разделу I	1100	3 810 936	3 287 495	3 456 106
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
т4	Запасы	1210	2 312 250	909 694	2 263 039
т4.1	в том числе: Материалы	12101	2 115	3 027	9 466
т4.1	Товары	12102	12	4 679	4 843
т4.1	Готовая продукция	12103	46 816	140 926	182 319
т4.1	Земельные участки под долевое строительство	12104	170 874	227 078	246 820
т4.1	Оборудование к установке при долевом строительстве	12105	17 448	2 082	265
т4.1	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12106	-	6 351	16 536
т4.1	Затраты на строительство по договорам долевого строительства	12107	2 067 912	525 551	1 802 790
т4.1	Долгосрочные активы к продаже	12109	3 706	-	-
т4.1	Авансы, выданные поставщикам на приобретение запасов	12110	3 367	-	-
п4.7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	373 282	98 535	352 221
п4.7	в том числе: НДС, относящийся к объектам строительства	12201	373 071	98 185	342 569
п4.7	НДС по приобретенным ценностям	12202	211	350	9 652
т5	Дебиторская задолженность	1230	2 476 506	1 935 552	2 662 208
т5.1	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	701 228	371 193	654 663
т5.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	297 034	440 253	677 097
т5.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	661 639	257 717	211 075
т5.1	Расчеты по договорам долевого участия сроком более 12 месяцев после отчетной даты	12304	-	231 893	-
т5.1	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	12305	376 704	634 496	-
т5.1	Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	12306	439 901	-	1 119 383
т3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	227 755	610 755	369 141
т3.1	в том числе: Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	12401	189 755	179 755	89 141
т3.1	Депозитные счета	12402	38 000	431 000	280 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 069	2 084	14 376
	в том числе: Касса организации	12501	106	121	75
	Расчетные счета	12502	37 963	1 963	14 301
	Прочие оборотные активы	1260	5 834	5 475	5 065
	в том числе: Прочие оборотные активы	12601	1 168	1 063	920
	НДС по авансам и отложенным платежам	12602	4 666	4 412	4 145
	Итого по разделу II	1200	5 433 696	3 562 095	5 666 050
	<b>БАЛАНС</b>	1600	9 244 632	6 849 590	9 122 156



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п1.4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 109	400 109	400 109
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
п411	Переоценка внеоборотных активов	1340	131 944	146 952	148 549
п410	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	14	14	14
п410	Резервный капитал	1360	29 541	29 541	29 541
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5 185 624	5 070 751	4 458 545
	Итого по разделу III	1300	5 747 232	5 647 367	5 036 758
п412	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	1 801 448	756 546	444 812
	в том числе:				
п412	Кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	14101	1 701 646	695 666	444 812
п412	Займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	14102	43 311	43 311	-
п412	Долгосрочные проценты по кредитам, займам	14103	56 491	17 569	-
п413	Отложенные налоговые обязательства	1420	61 545	55 364	61 843
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т5.3	Прочие обязательства	1450	26 004	243 280	33 751
	в том числе:				
т5.3	Обязательства по договорам долевого участия, сроком более 12 месяцев после отчетной даты	14501	-	231 893	-
т5.3	Обязательства по финансовой аренде со сроком более 12 месяцев после отчетной даты	14502	26 004	11 387	33 751
	Итого по разделу IV	1400	1 888 997	1 055 190	540 406
т5.3	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	95 526	-	616 455
	в том числе:				
т5.3	Кредиты банков, подлежащие погашению менее чем через 12 месяцев после отчетной даты	15101	93 212	-	606 974
т5.3	Краткосрочные проценты по кредитам, займам	15102	2 314	-	9 481
т5	Кредиторская задолженность	1520	1 457 278	89 984	2 867 873
	в том числе:				
т5.3	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	11 664	35 911	12 866
т5.3	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	27 993	26 488	28 458
т5.3	Расчеты по налогам и сборам	15203	8 780	5 195	5 709
т5.3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	593	541	875
т5.3	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	4 474	4 942	3 559
т5.3	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	14 251	16 907	110 329
т5.3	Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	15207	1 389 523	-	2 706 077
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т7	Оценочные обязательства	1540	2 034	2 553	2 295
	в том числе:				

т7	Оценочные обязательства со сроком погашения менее чем 12 месяцев после отчетной даты	15101	2 034	2 553	2 295
т5.3	Прочие обязательства	1550	53 565	54 496	58 368
т5.3	в том числе: НДС по авансам и предоплатам выданным	15501	39 651	36 904	38 238
т5.3	Обязательства по финансовой аренде со сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	15503	13 914	17 592	20 130
	Итого по разделу V	1500	1 608 403	147 033	3 544 991
	<b>БАЛАНС</b>	1700	9 244 632	6 849 590	9 122 156

Руководитель

(подпись)

Гефель Владислав  
Владимирович

(расшифровка подписи)



21 марта 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
**за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

по ОКПО \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_


по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_

по ОКЕИ \_\_\_\_\_


Коды		
0710002		
31	12	2024
01258114		
5751005940		
41.20		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	199 753	1 434 656
	Себестоимость продаж	2120	(120 850)	(434 766)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	78 903	999 890
	Коммерческие расходы	2210	(54 545)	(44 959)
	Управленческие расходы	2220	(150 938)	(182 082)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(126 580)	772 849
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	220 197	123 418
	Проценты к уплате	2330	(500)	(408)
	Прочие доходы	2340	429 260	478 245
	Прочие расходы	2350	(349 761)	(503 717)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	172 616	870 387
	Налог на прибыль	2410	(6 144)	(204 368)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(10 867)	(178 717)
	отложенный налог на прибыль	2412	4 724	(25 651)
	Прочее	2460	(8)	(84)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	166 464	665 935

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(15 009)	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	400
	Совокупный финансовый результат периода	2500	151 455	666 335
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	3
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель  
 (подпись)

Гефель Владислав  
 Владимирович  
 (расшифровка подписи)



21 марта 2025 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой" Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Строительное жилых и нежилых зданий Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Форма по ОКУД 0710004	Коды	
	Дата (число, месяц, год) 31 12 2024	01258114	
	по ОКПО 01258114	16	
	ИНН 5751005940	41.20	
	по ОКВЭД 2 ОКВЭД 2	12247 384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	400 109	-	148 563	29 541	4 458 545	5 036 758
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	665 935	665 935
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	665 935	665 935
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(55 726)	(55 726)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(55 726)	(55 726)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	(1 597)	-	1 997	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	400 109	-	146 966	29 541	5 070 751	5 647 367
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	174 187	174 187
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X			X	166 464	166 464
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	7 723	7 723
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(15 008)	-	(59 314)	(74 322)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(15 008)	X	-	(15 008)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(58 174)	(58 174)
Корректировка в связи с изменением УП (Переход на ФСБУ 14)	3328	-	-	-	-	(1 140)	(1 140)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	400 109	-	131 958	29 541	5 185 624	5 747 232



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	5 747 232	5 647 367	5 036 758



Генеральный директор  
Владимир Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

21 марта 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2024 г.**

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
01258114		
5751005940		
41.20		
12247	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	373 406	925 862
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	57 675	37 116
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	11 754	11 518
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление средств от реализации квартир, нежилых помещений и поступление средств от инвесторов по строительству	4114	164 802	579 620
от продажи продукции, товаров, работ, услуг по связанным сторонам	4115	27 151	22 966
арендные платежи и иные аналогичные платежи по связанным сторонам	4116	9 801	4 552
прочие поступления по связанным сторонам	4117	-	55 935
прочие поступления	4119	102 223	214 155
Платежи - всего	4120	(2 383 062)	(1 498 856)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(290 016)	(180 259)
в связи с оплатой труда работников	4122	(42 937)	(48 601)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 957)	(9 849)
налога на прибыль организаций	4124	(8 371)	(183 813)
платежи для осуществления инвестиционной деятельности по строительству	4125	-	(140)
за продукцию, товары, работы, услуги по связанным сторонам	4126	(188 739)	(150 548)
платежи для осуществления инвестиционной деятельности по связанным сторонам по строительству	4127	(1 439 161)	(701 025)
прочие платежи по связанным сторонам	4128	(1 094)	(4 232)
Свернутая сумма НДС		(330 249)	(161 869)
прочие платежи	4129	(80 538)	(58 520)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 009 656)	(572 994)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	895 474	140 014
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	35	517
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	51 680
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	393 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	52 555	27 857
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг по связанным сторонам	4215	395 074	50 435

дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях по связанным сторонам	4216	54 810	9 525
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(701 675)	(344 630)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 676)	(168)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(10)	(77 340)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(150 994)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг, предоставление займов другим лицам по связанным сторонам	4225	(699 989)	(116 128)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	193 799	(204 616)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 930 412	883 795
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 930 412	883 795
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(78 570)	(118 477)
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	(58 020)	(53 773)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(41 390)
прочие платежи	4329	(20 550)	(23 314)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 851 842	765 318
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	35 985	(12 292)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 084	14 376
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	38 069	2 084
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Гефель Владислав  
Владимирович

(расшифровка подписи)



21 марта 2025 г.



# Расчет стоимости чистых активов

Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	4 530	348	1 342
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	60 443	53 651	267 927
Доходные вложения в материальные ценности	1160	311 784	320 833	46 684
Финансовые вложения долгосрочные	1170	3 353 633	2 829 310	3 024 457
Отложенные налоговые активы	1180	80 398	76 503	108 207
Прочие внеоборотные активы	1190	148	6 850	7 489
Запасы	1210	2 312 250	909 694	2 263 039
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	373 282	98 535	352 221
Дебиторская задолженность*	1230	2 476 506	1 935 552	2 662 208
Финансовые вложения краткосрочные	1240	227 755	610 755	369 141
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 069	2 084	14 376
Прочие оборотные активы	1260	5 834	5 475	5 065
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>9 244 632</b>	<b>6 849 590</b>	<b>9 122 156</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 801 448	756 546	444 812
Отложенные налоговые обязательства	1420	61 545	55 364	61 843
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	26 004	243 280	33 751
Заемные средства краткосрочные	1510	95 526	-	616 455
Кредиторская задолженность	1520	1 457 278	89 984	2 867 873
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	2 034	2 553	2 295
Прочие обязательства краткосрочные	1550	53 565	54 496	58 368
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>3 497 400</b>	<b>1 202 223</b>	<b>4 085 397</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>5 747 232</b>	<b>5 647 367</b>	<b>5 036 758</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

\*\* - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2024 год ПАО "СЗ "Орелстрой" ИНН 5751005940

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	546	(198)	5 976	(361)	103	(1 536)	-	-	-	6 161	(1 631)
	5110	за 2023г.	546	(144)	-	-	-	(54)	-	-	-	546	(198)
в том числе: Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5101	за 2024г.	227	(140)	-	(42)	42	(19)	-	-	-	185	(117)
	5111	за 2023г.	227	(121)	-	-	-	(19)	-	-	-	227	(140)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5102	за 2024г.	319	(58)	-	(319)	61	(3)	-	-	-	-	-
	5112	за 2023г.	319	(23)	-	-	-	(35)	-	-	-	319	(58)
Прочие нематериальные активы	5103	за 2024г.	-	-	5 976	-	-	(1 514)	-	-	-	5 976	(1 514)
	5113	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	1	1
в том числе:				
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	5131	-	1	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	5 976	-	(5 976)	-
в том числе:	5190	за 2023г.	940	-	(940)	-	-
1С:Документооборот 8 КОРП. Электронная поставка (бессрочная) с 16.12.2022 по 15.12.2025	5181	за 2024г.	-	122	-	(122)	-
1С:Предприятие 8 ПРОФ. Клиентская лицензия на 100 рабочих мест. Электронная поставка бессрочно	5182	за 2024г.	-	235	-	(235)	-
1С:Предприятие 8.3 ПРОФ. Лицензия на сервер (x86-64) Электронная поставка (бессрочная)	5183	за 2024г.	-	115	-	(115)	-
1С:Предприятие 8КОРП. Клиентская лицензия на 100 р.м.Электронная поставка (бессрочная)	5184	за 2024г.	-	134	-	(134)	-
Клиентская лицензия на 100 р.м. 1С:ERP Управ. строительной организацией 2. (бессрочная)	5185	за 2024г.	-	116	-	(116)	-
Лиц-я на исп-ие пр-мы для ЭВМ "Мастер сметных расчетов" версия 11 с 30.08.2023 по 08.09.2024	5186	за 2024г.	-	202	-	(202)	-
Лиц-я на исп-ие программы для ЭВМ "Программа: "Smeta.pl" версия 11 с 30.08.2023 по 08.09.2024	5187	за 2024г.	-	202	-	(202)	-
Лицензия ST до 250 IP-камера на 1 сервер, MC-PO-00274 (Macroscop) с 28.02.2022. бессрочная	5188	за 2024г.	-	328	-	(328)	-
Лицензия VMware vSphere 7 Standard Acceleration Kit for 6 processors (бессрочная)	5189	за 2024г.	-	156	-	(156)	-
Лицензия на обработку видео потока IP-камеры MC-PO-00274 (Macroscop) с 13.07.2023 бессрочная		за 2024г.	-	162	-	(162)	-
Лицензия на право пол-ия СКЗИ "КриптоПро CSP" версии 5.0 на сервере 08.09.2023 бессрочно		за 2024г.	-	1 557	-	(1 557)	-
Пакет лицензий:Серверные,Именные пользовательские,Конкурентная лицензии ELMA BPM (бессрочная)		за 2024г.	-	1 397	-	(1 397)	-
Право использования прог-мы для ЭВМ Контур.Фокус Преимум с 27.08.2022 по 26.08.2024		за 2024г.	-	119	-	(119)	-
Лицензия на право пол-ия СКЗИ "КриптоПро CSP" версии 5.0 на 1 рабочем месте с 18.09.23 бессрочно		за 2024г.	-	678	-	(678)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-

Право исп-ия прог-мы дляЭВМ«Контур.Фокус» на 24 мес. основн.польз-ль с 20.08.24 по 21.08.26		за 2024г.	-	-	148	-	(148)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Право исп-ия прог-мы дляЭВМ«Контур.Фокус» на 24 мес. доп.польз-ль (8 мест) с 20.08.24 по 21.08.26		за 2024г.	-	-	304	-	(304)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-
Пилотный ВМ-проект		за 2024г.	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	940	-	-	(940)	-	-



Гефель Владимир  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

*[Handwritten signature]*  
Руководитель (подпись)

[illegible]



[illegible]

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	8 749	9 247	(13 569)	-	4 427
	5250	за 2023г.	9 828	107 274	(1 057)	(107 297)	8 749
в том числе:							
Здания	5241	за 2024г.	4 823	9 247	(13 569)	-	501
	5251	за 2023г.	4 846	106 397	-	(106 420)	4 823
Сооружение	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	262	-	-	(262)	-
Офисное оборудование	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	615	-	(615)	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2023г.	-	262	-	(262)	-
Прочие	5245	за 2024г.	3 926	-	-	-	3 926
	5255	за 2023г.	4 720	-	(795)	-	3 926

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	615
в том числе:			
Система хранения данных настольное исполнение 5BAY NO HDD DS1517 SYNOLOGY	5261	-	24
Сервер PowerEdge R640 Server (210-AKWU) инв.№14009884	5262	-	196
Сервер PowerEdge R640 Server (210-AKWU) инв.№14009885	5263	-	129
Сервер PowerEdge R640 Server инв.№14009893	5264	-	265
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	305 761	320 833	46 683
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	296	296	301
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	37 807	26 623	54 074
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	185	185	16 485
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	816	6 583	7 267
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	151 187	150 698	150 059
	5288	-	-	-

Гефель Владислав  
Владимирович

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

21 марта 2025 г.





### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	3 085 865	(256 555)	1 010 182	(396 074)	-	-	(89 785)	3 699 973	(346 340)
	5311	за 2023г.	3 091 910	(67 453)	233 711	(239 756)	67 453	-	(256 555)	3 085 865	(256 555)
в том числе:											
Инвестиции в дочерни и зависимые общества	5302	за 2024г.	2 480 158	(256 555)	319 193	-	-	-	(89 785)	2 799 351	(346 340)
	5312	за 2023г.	2 393 830	-	87 046	(718)	-	-	(256 555)	2 480 158	(256 555)
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	5303	за 2024г.	605 707	-	690 989	(396 074)	-	131 188	-	900 622	-
	5313	за 2023г.	698 080	(67 453)	146 665	(239 038)	67 453	71 543	-	605 707	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	610 755	-	16 393 000	(16 776 000)	-	-	-	227 755	-
	5315	за 2023г.	369 141	-	13 792 555	(13 550 941)	-	-	-	610 755	-
в том числе:											
Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	5306	за 2024г.	179 755	-	10 000	-	-	36 342	-	189 755	-
	5316	за 2023г.	89 141	-	179 755	(89 141)	-	21 289	-	179 755	-
Депозитные счета	5307	за 2024г.	431 000	-	16 383 000	(16 776 000)	-	-	-	38 000	-
	5317	за 2023г.	280 000	-	13 612 800	(13 461 800)	-	-	-	431 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	3 696 620	(256 555)	17 403 182	(17 172 074)	-	-	(89 785)	3 927 728	(346 340)
	5310	за 2023г.	3 461 051	(67 453)	14 026 266	(13 790 697)	67 453	-	(256 555)	3 696 620	(256 555)

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	9 042	6 053	-
в том числе:				
Залог доли в уставном капитале	5321	9 042	6 053	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

21 марта 2025 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024г.	910 320	(626)	909 694	1 814 887	(412 893)	562	-	X	2 312 314	(64)	2 312 250
	5420	за 2023г.	2 263 767	(728)	2 263 039	2 079 873	(3 433 320)	102	-	X	910 320	(626)	909 694
	5401	за 2024г.	3 653	(626)	3 027	5 221	(6 695)	562	-	-	2 179	(64)	2 115
	5421	за 2023г.	10 194	(728)	9 466	3 831	(10 371)	102	-	-	3 653	(626)	3 027
	5402	за 2024г.	140 926	-	140 926	-	(94 110)	-	-	-	46 816	-	46 816
	5422	за 2023г.	182 319	-	182 319	425 745	(467 138)	-	-	-	140 926	-	140 926
	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	31 943	(31 943)	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5405	за 2024г.	6 351	-	6 351	-	(6 351)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	16 536	-	16 536	46 156	(56 341)	-	-	-	6 351	-	6 351
	5406	за 2024г.	-	-	-	54 257	(54 257)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	44 959	(44 959)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	227 078	-	227 078	467	(56 671)	-	-	-	170 874	-	170 874
5427	за 2023г.	246 820	-	246 820	246 563	(266 305)	-	-	-	227 078	-	227 078	
5408	за 2024г.	2 082	-	2 082	137 884	(122 518)	-	-	-	17 448	-	17 448	
5428	за 2023г.	265	-	265	4 164	(2 347)	-	-	-	2 082	-	2 082	
5409	за 2024г.	525 551	-	525 551	1 609 985	(67 624)	-	-	-	2 067 912	-	2 067 912	
5429	за 2023г.	1 802 790	-	1 802 790	1 242 904	(2 520 143)	-	-	-	525 551	-	525 551	
Товары		за 2024г.	4 679	-	4 679	-	(4 667)	-	-	-	12	-	12
		за 2023г.	4 843	-	4 843	33 609	(33 773)	-	-	-	4 679	-	4 679
Долгосрочные активы к продаже		за 2024г.	-	-	-	3 706	-	-	-	-	3 706	-	3 706
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы, выданные поставщикам на приобретение запасов		за 2024г.	-	-	-	3 367	-	-	-	-	3 367	-	3 367
		за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	141 993	48 216	-
Договор об ипотеке жилых помещений	5446	141 993	48 216	-



Гефель Владимир Владимирович  
(расшифровка подписи)

*[Handwritten signature]*  
Руководитель (подпись)

21 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосро- чную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	866 389	-	-	-	(489 685)	-	-	-	-	-	-	376 704	-
	5521	за 2023г.	-	-	866 389	-	-	-	-	-	-	-	-	866 389	-
в том числе:															
	5502	за 2024г.	233 917	-	-	-	(233 917)	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2023г.	-	-	233 917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	394 682	-	-	-	(17 978)	-	-	-	-	-	-	233 917	-
Авансы выданные	5523	за 2023г.	-	-	394 682	-	-	-	-	-	-	-	-	376 704	-
	5504	за 2024г.	5 897	-	-	-	(5 897)	-	-	-	-	-	-	394 682	-
Прочая	5524	за 2023г.	-	-	5 897	-	-	-	-	-	-	-	-	5 897	-
	5505	за 2024г.	231 893	-	-	-	(231 893)	-	-	-	X	X	-	-	-
Расчеты по договорам долевого участия сроком более 12 месяцев после отчетной даты	5525	за 2023г.	-	-	231 893	-	-	-	-	-	X	X	-	231 893	-
	5510	за 2024г.	1 488 277	(419 114)	2 408 429	-	(1 488 277)	-	110 487	-	-	-	-	2 408 429	(308 627)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5530	за 2023г.	3 247 103	(584 895)	1 488 277	-	(3 247 103)	-	165 781	-	-	-	-	1 488 277	(419 114)
в том числе:															
	5511	за 2024г.	617 109	(176 856)	432 772	-	(617 109)	-	41 118	-	-	-	-	432 772	(135 738)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2023г.	890 574	(213 471)	617 109	-	(890 574)	-	36 621	-	-	-	-	617 109	(176 856)
	5512	за 2024г.	385 595	(14 402)	703 722	-	(385 595)	-	11 908	-	-	-	-	703 722	(2 494)
Авансы выданные	5532	за 2023г.	678 350	(23 697)	385 595	-	(678 350)	-	9 295	-	-	-	-	385 595	(14 402)
	5513	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5533	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5514	за 2024г.	485 573	(227 856)	832 034	-	(485 573)	-	57 461	X	X	-	-	832 034	(170 395)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5534	за 2023г.	558 796	(347 721)	485 573	-	(558 796)	-	119 865	X	X	-	-	485 573	(227 856)
	5515	за 2024г.	-	-	439 901	-	-	-	-	-	X	X	-	439 901	-
Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	5535	за 2023г.	1 119 383	-	-	-	(1 119 383)	-	-	-	X	X	-	-	-
	5500	за 2024г.	2 354 666	(419 114)	2 408 429	-	(1 977 962)	-	110 487	X	-	-	-	2 785 133	(308 627)
Итого	5520	за 2023г.	3 247 103	(584 895)	2 354 666	-	(3 247 103)	-	165 781	X	-	-	-	2 354 666	(419 114)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	308 627	-	419 114	-	584 895	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	135 738	-	176 856	-	213 477	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 494	-	14 402	-	23 697	-
прочая	5543	170 395	-	227 856	-	347 721	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из долгосрочной задолженности	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженности	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	выбыло				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	999 826	1 945 029	38 922	(1 156 325)	-	-	-	-	-	1 827 452
в том числе:	5571	за 2023г.	478 563	1 023 521	17 569	(519 827)	-	-	-	-	-	999 826
кредиты	5552	за 2024г.	695 666	1 930 412	-	(924 432)	-	-	-	-	-	1 701 646
займы	5572	за 2023г.	444 812	748 317	-	(497 463)	-	-	-	-	-	695 666
	5553	за 2024г.	43 311	-	-	-	-	-	-	-	-	43 311
прочая	5573	за 2023г.	-	43 311	-	-	-	-	-	-	-	43 311
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по договорам долевого участия, сроком более 12 месяцев после отчетной даты	5555	за 2024г.	231 893	-	-	(231 893)	-	-	X	X	-	-
Обязательства по финансовой аренде со сроком более 12 месяцев после отчетной даты	5575	за 2023г.	-	231 893	-	-	-	-	X	X	-	231 893
Долгосрочные проценты по кредитам, займам	5556	за 2024г.	11 387	14 617	-	-	-	-	X	X	-	26 004
	5576	за 2023г.	33 751	-	-	(22 364)	-	-	X	X	-	11 387
	5557	за 2024г.	17 569	-	38 922	-	-	-	X	X	-	56 491
	5577	за 2023г.	-	-	17 569	-	-	-	X	X	-	17 569
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	144 480	1 659 447	-	(197 558)	-	-	-	-	-	1 606 369
в том числе:	5580	за 2023г.	3 542 696	195 579	-	(3 593 795)	-	-	-	-	-	144 480
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	35 911	11 664	-	(35 911)	-	-	-	-	-	11 664
авансы полученные	5581	за 2023г.	12 866	35 911	-	(12 866)	-	-	-	-	-	35 911
	5562	за 2024г.	26 488	27 993	-	(26 488)	-	-	-	-	-	27 993
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2023г.	28 458	26 488	-	(28 458)	-	-	-	-	-	26 488
кредиты	5563	за 2024г.	5 195	8 780	-	(5 195)	-	-	-	-	-	8 780
	5583	за 2023г.	5 709	5 195	-	(5 709)	-	-	-	-	-	5 195
займы	5564	за 2024г.	-	93 212	-	(606 974)	-	-	-	-	-	93 212
	5584	за 2023г.	606 974	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность участникам (учредителям)	5566	за 2024г.	16 907	14 251	-	(16 907)	-	-	-	-	-	14 251
	5586	за 2023г.	110 329	16 907	-	(110 329)	-	-	-	-	-	16 907
	5567	за 2024г.	4 942	57 552	-	(58 020)	-	-	X	X	-	4 474



по выплате дивидендов

по выплате дивидендов											
Расчеты по социальному страхованию	5587	за 2023г.	3 559	56 041	-	(54 658)	-	-	X	X	4 942
	5588	за 2024г.	541	593	-	(541)	-	-	X	X	593
	5588	за 2023г.	875	541	-	(875)	-	-	X	X	541
НДС по авансам и предоплатам	5589	за 2024г.	36 904	39 651	-	(36 904)	-	-	X	X	39 651
	5589	за 2023г.	38 238	36 904	-	(38 238)	-	-	X	X	36 904
Проценты по краткосрочным займам		за 2024г.	-	2 314	-	-	-	-	X	X	2 314
		за 2023г.	9 481	-	-	(9 481)	-	-	X	X	-
		за 2024г.	17 592	13 914	-	(17 592)	-	-	X	X	13 914
Обязательства по финансовой аренде со сроком менее 12 месяцев после отчетной даты		за 2023г.	20 130	17 592	-	(20 130)	-	-	X	X	17 592
		за 2024г.	-	1 389 523	-	-	-	-	X	X	1 389 523
		за 2023г.	2 708 077	-	-	(2 708 077)	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	1 144 306	3 604 476	38 922	(1 353 883)	-	X	-	-	3 433 821
	5570	за 2023г.	4 021 259	1 219 100	17 569	(4 113 622)	-	X	-	-	1 144 306

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Гефель Владимир  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

21 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 427 904	9 191
Расходы на оплату труда	5620	33 100	35 965
Отчисления на социальные нужды	5630	6 699	9 403
Амортизация	5640	31 120	35 850
Прочие затраты	5650	363 520	551 797
Итого по элементам	5660	1 862 343	642 206
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	19 601
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 536 010)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	326 333	661 807

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



Гефель Владислав  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

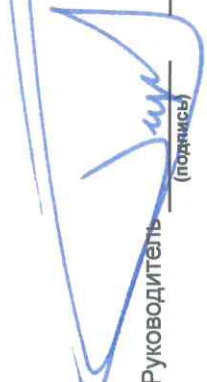
Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

21 марта 2025 г.




## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	2 553	2 708	(3 126)	(101)	2 034
в том числе:						
Оценочные обязательства по отпускам	5701	2 553	2 708	(3 126)	(101)	2 034


  
 Руководитель (подпись)

Гелье Владислав Владимирович
   
 (расшифровка подписи)


  
 ООО «Специализированный застройщик «О.Р.Е.Строй»
   
 ИНН 57050940
   
 ПО, г. Оренбург

21 марта 2025 г.

# 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	4 307	55 407	732 731
в том числе:				
Залог имущества	5801	-		
Банковская гарантия	5802	4 307	51 100	728 424
Выданные - всего	5810	5 684 313	4 307	4 307
в том числе:			4 740 737	3 571 437
Поручительство	5811	2 765 126		
Залог имущества по банковской гарантии	5812	2 366 935	2 765 126	7 935
Ипотека	5813	552 252	1 527 984	3 563 502
			447 627	-



Гефель Владислав  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель

21 марта 2025 г.

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	1 579		167	
в том числе:					
на текущие расходы	5901	1 579		167	
на вложения во внеоборотные активы	5905	-		-	
Бюджетные кредиты - всего		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
за 2024г.	5910	-	-	-	-
за 2023г.	5920	-	-	-	-
В том числе:					
за 2024г.	5911	-	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-	-



Гефель Владислав  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

21 марта 2025 г.



**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ПАО "СЗ "Орелстрой"  
ЗА 2024 ГОД**

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО "СЗ"Орелстрой" за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.*

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

## **1. Общие сведения**

### **1.1. Регистрация и юридический адрес**

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

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

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

### **1.2. Основные виды деятельности**

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

### **1.3. Разрешения и лицензии**

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

С 02.02.2017 г. ПАО «СЗ «Орелстрой» является членом Ассоциации Саморегулируемая организация региональное отраслевое объединение работодателей «Орловское региональное объединение строителей» (ИНН 5753050289, ОГРН

1095700000307), зарегистрированного в государственном реестре саморегулируемых организаций за № СРО-С-213-30032010.

#### 1.4. Размер уставного капитала

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

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

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

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался составляет 14 тыс. рублей, переоценка внеоборотных активов не производилась составляет 131 944 тыс.руб.

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

#### 1.5. Основные держатели акций

Основные участники (акционеры) эмитента:

- Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация». Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОДСК». Место нахождения - 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Площадь Мира, д.7 Г, 2 этаж, помещение 6. ИНН: 5753069963 ОГРН: 1185749001822. Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 63.5979%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 63.5979%.

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

Акционер – владелец обыкновенных акций Общества имеет следующие права:

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



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

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

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

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

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества нет филиалов. Обособленные подразделения, созданные по месту нахождения рабочих мест:

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

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

Среднесписочная численность работников ПАО «СЗ «Орелстрой» по состоянию за 2024 год составила 37 человек, за 2023 год – составила 49 человек.

#### **1.8. Органы управления и контроля общества**

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

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

#### **1.9. Общее собрание акционеров**

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

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

#### **1.10. Члены совета директоров**

Состав совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой» в 2024 году

ФИО	Дата избрания	Дата избрания
Бреев Александр Викторович	-	07.06.2024
Гарбузов Евгений Сергеевич	-	07.06.2024
Гургунаев Омар Арабиевич	21.07.2023	07.06.2024



Ерихов Кирилл Юрьевич	21.07.2023	07.06.2024
Ивановский Владимир Сергеевич	21.07.2023	07.06.2024
Колесов Григорий Васильевич	21.07.2023	07.06.2024
Мигутцкий Олег Юрьевич	21.07.2023	07.06.2024
Платонова Ольга Юрьевна	21.07.2023	07.06.2024
Пугачева Марина Александровна	21.07.2023	-
Рогачев Александр Александрович	21.07.2023	-
Цыплаков Алексей Иванович	21.07.2023	07.06.2024

#### 1.11. Единоличный исполнительный орган

В 2024 году управляющим директором ПАО «СЗ «Орелстрой» (единоличный исполнительный орган) являлся Гефель Владислав Владимирович в соответствии с решениями Совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой» о его назначении (протоколы заседаний Совета директоров №1 от 21.02.2023г. и №2 от 26.02.2024г.).

#### 1.12. Состав коллегиального исполнительного органа, ревизионная комиссия

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

Состав правления ПАО «СЗ «Орелстрой» в 2024 году.

ФИО	Период полномочий в 2024 году	Примечание
Борисова Татьяна Владимировна	По 15.03.2024	Член Правления
Гефель Владислав Владимирович	Полностью 2024 год	Председатель Правления
Кукулина Татьяна Валентиновна	По 23.08.2024	Член Правления
Ладыгина Ольга Евгеньевна	Полностью 2024 год	Член Правления
Спирidonова Ольга Анатольевна	Полностью 2024 год	Член Правления
Чичерина Ольга Викторовна	С 16.03.2024г.	Член Правления

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

#### 1.13. Сведения об аудитор

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

Аудитором ПАО «СЗ «Орелстрой» на 2024 год является общество с ограниченной ответственностью «НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ», место нахождения: 129226, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Ростокино, ул. Докукина, дом 16, строение 1, этаж 5, помещение I, КОМ. 1-4, 9, ИНН 9723037418, ОГРН 5177746119337. Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов: Член САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АУДИТОРОВ АССОЦИАЦИИ «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС), ОГРН 11706138674 от 07.11.2017г, свидетельство №13727.

Вознаграждение за проведение аудита бухгалтерской отчетности ПАО «СЗ» Орелстрой» за 2024 год согласно договора составило 680 тыс. руб. НДС не облагается в соответствии с гл. 26.2. НК РФ.

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

## 2. Основа подготовки бухгалтерской отчетности

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

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

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

Данные бухгалтерской отчетности за 2024 сопоставимы с данными за 2023 год. Корректировок входящих остатков, а также существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним не было. В Бухгалтерский баланс за предыдущие периоды внесены незначительные корректировки, вызванные изменением Учетной политики:

Данные Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.:

Строка ББ	Сумма в отчетности за 2023г., тыс. руб.	Сумма в отчетности 2024г, тыс. руб.	изменение
1410	738 977	756 546	17 569
1450	260 849	243 280	-17 569

Данные Бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. скорректированы:

Строка ББ	Сумма в отчетности за 2022г., тыс. руб.	Сумма в отчетности 2024г, тыс. руб.	изменение
1510	606 974	616 455	9 481
1550	67 849	58 368	-9 481

Данные годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества подтверждены обязательной инвентаризацией имущества и финансовых обязательств (приказ № 150 от 26.09.2024 г.). Согласно приказа проведена инвентаризация: материально-производственных запасов организации по состоянию на 01.10.2024г. Срок проведения инвентаризации начало 01.10.2024г., окончание 31.10.2024г., инвентаризация расчетов с поставщиками, подрядчиками, покупателями, прочими дебиторами и кредиторами, инвентаризацию денежных средств на расчетных счетах и в кассе Общества, расчеты с бюджетом по налогам и сборам, расчеты с персоналом по оплате труда по состоянию на 31.12.2024г., срок исполнения: начало 02.12.2024г., окончание 31.01.2025г. Отклонения не выявлено.

С 2024 года досрочно применяли ФСБУ 28/2023. С 01 января 2025 года вступает в силу ФСБУ 4/2023 (п. 3 приказа Минфина от 4 октября 2023 г. № 157н). В связи с эти в учетную политику на 2025 год будут внесены изменения.

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



определенного пользователя. Существенным признается:

Для формы «Бухгалтерский баланс» - 5% уровень по отношению к статье отчетности;  
Для иных форм и приложений бухгалтерской (финансовой) отчетности - 5% к общему итогу данных.

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

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

Учетная политика на 2024 год утверждена приказом Управляющего директора Общества № 249 от 29.12.2023г.

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

#### **3.2. Нематериальные активы**

В учетную политику Общества на 2024 год внесены изменения в связи с вступлением в действие нового стандарта ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

В соответствии с изменениями в законодательстве с 01.01.2024 в учетную политику внесены следующие коррективы:

При переходе на применение ФСБУ 14/2022 с 01 января 2024г. применяется альтернативный способ отражения последствий изменения учетной политики (без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности) п. 53 ФСБУ № 14/2022.

В бухгалтерской отчетности за 2024 год балансовые показатели 2023 года остаются неизменными. Изменения в балансе отражаются только по состоянию на 31 декабря 2024 года.

В связи с применением альтернативного способа перехода на ФСБУ 14/2022 в отношении активов, учитываемых в качестве НМА до 01.01.2024, и которые не признаются НМА в соответствии с ФСБУ 14/2022, подлежат единовременному списанию на счет 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» в межотчетный период.

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

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

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

#### **3.3. Основные средства**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Арендованные основные средства**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

### **3.5. Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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



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

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

### 3.6. Запасы

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

Необходимые условия для признания запасов в бухгалтерском учете:

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

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

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

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

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

### 3.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств учитываются:

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

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

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

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

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

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

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

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

- массовые денежные потоки;
- транзитные денежные потоки;

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

### **3.8. Кредиты и займы полученные**

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

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

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

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

### **3.9. Расчеты по налогу на прибыль**

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

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

### **3.10. Признание доходов**



В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы от продажи готовой продукции собственного производства;
  - доходы от реализации жилых и нежилых помещений, являющихся собственностью организации;
  - доходы от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов;
  - доходы от оптовой торговли строительными материалами;
  - экономия, остающаяся в распоряжении застройщика, после окончания строительства жилых домов. Так как право собственности на объекты недвижимости оформляются сразу на участников долевого строительства (дольщиков), то выручка от оказания услуг заказчика-застройщика, отражаемая с применением счета 90 «Продажи», при реализации инвестиционных проектов по строительству жилых домов считается, как разница между целевыми средствами, полученными на реализацию инвестиционного проекта от организаций и физических лиц по договорам долевого участия (инвестирования), и фактическими расходами, сформированными в соответствии с действующими нормативными актами по строительству. Фактические расходы на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением, включая затраты по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры, вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору, включая НДС. Данный подход не оказывает влияния на финансовый результат.
  - доходы по договорам строительного подряда и т.п.
- Остальные доходы являются прочими.

### **3.11. Реализация инвестиционных проектов**

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

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

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

### **3.12. Признание расходов**

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

В составе затрат «Основное производство» аккумулируются расходы, обоснованно произведенные застройщиком с целью реализации инвестиционного проекта, не поименованные в 214-ФЗ: заработная плата работников, занимающихся подготовкой и сопровождением жилищного строительства, а также соответствующие суммы социальных

взносов; расходы на рекламу, почтовые расходы, расходы на страховку, проценты за пользование кредитными и заемными средствами, расходы, связанные с содержанием застройщика (аренда офиса, канцтовары и т.д.).

### 3.13. Оценочные обязательства и оценочные резервы

Общество создает следующие виды резервов:

- Резерв на предстоящую оплату отпусков работников, создается ежемесячно.
- Резерв под снижение стоимости материальных ценностей, создается ежеквартально.
- Резерв по сомнительным долгам, создается ежеквартально.
- Резервы под обесценение финансовых вложений на 31 декабря отчетного года.

### 3.14. Дебиторская и кредиторская задолженность

Расчеты с дебиторами и кредиторами классифицируются по следующим видам:

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

Аналитический учет расчетов с дебиторами и кредиторами в Обществе осуществляется:

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

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

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

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

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

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

При этом в пояснениях раскрывается информация о краткосрочной задолженности, платежи по которой ожидаются менее, чем через 12 месяцев после отчетной даты», и о долгосрочной задолженности, платежи по которой ожидаются более, чем через 12 месяцев после отчетной даты» (п. 19 ПБУ 4/99).

Расходы по формированию резерва по сомнительным долгам подлежат отражению в



отчете о финансовых результатах за вычетом доходов в части восстановления данного резерва (свернуто) в разрезе контрагентов.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса**

##### **4.1. Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса)**

В состав основных средств Общества входят основные средства в организации, информация о которых отражена в подразделе 2.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, строительство объектов основных средств, информация о которых отражена в подразделе 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2024 балансовая стоимость основных средств составила 60 443 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 53 651 тыс. руб., на 31.12.2022 – 267 927 тыс. руб.).

В бухгалтерском балансе внеоборотные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную (фактическую) стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

**Информация о сроках полезного использования в разрезе групп основных средств:**

<b>Группы основных средств</b>	<b>Срок полезного использования</b>
--------------------------------	-------------------------------------

Машины и оборудование	Свыше 5 лет до 7 лет включительно
Здания	Свыше 30 лет
Сооружения	Свыше 10 лет до 25 лет включительно
Офисное оборудование	Свыше 2 лет до 3 лет включительно
Производственной и хозяйственный инвентарь	Свыше 3 лет до 5 лет включительно
Другие виды основных средств	Свыше 3 лет до 15 лет включительно
Земельные участки	Свыше 30 лет

**Группы основных средств, включающие в свой состав инвестиционную недвижимость за 2024 и 2023 г. в сравнении.**

тыс.руб.

Группа ОС	Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г.	Амортизация на 31.12.2024 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2024 г.	Амортизация на 31.12.2023 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2023 г.
Здания	170 434	16 926	153 856	13 673	147 862
Земельные участки	4 180	-	90 259	-	90 259
<b>ИТОГО:</b>	<b>174 614</b>	<b>16 926</b>	<b>244 115</b>	<b>13 673</b>	<b>238 121</b>

**Группы основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости за 2024 и 2023 г. в сравнении.**

тыс.руб.

Группа ОС	Первоначальная стоимость на 31.12.2024 г.	Амортизация на 31.12.2024 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2024 г.	Амортизация на 31.12.2023 г.	Остаточная стоимость на 31.12.2023 г.
Здания	5 742	4 042	633	3 934	1 809
Сооружения	1 130	-	-	1 013	117
Машины и оборудование (кроме офисного)	49 708	44 302	9 154	42 366	14 897
Офисное оборудование	10 155	8 442	2 303	6 965	3 780
Транспортные средства	11 979	9 313	2 818	9 768	2 801
<b>ИТОГО:</b>	<b>78 714</b>	<b>66 099</b>	<b>14 908</b>	<b>64 046</b>	<b>23 404</b>

Название показателя	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату	816	6583
балансовая стоимость основных средств, <u>предоставленных за плату во временное пользование</u> , на отчетную дату	311 784	320 833
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в <u>залоге</u> , на отчетную дату	-	-



элементы амортизации основных средств и их изменения - ликвидационная стоимость - СПИ - способ амортизации	Изменения СПИ	Изменения СПИ
признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами.	-	-

Финансовый результат от выбытия основных средств отражен в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и за 2024 год составил 4 206 тыс. руб. (за 2023 год - в составе прочих доходов в сумме 7 754 тыс. руб.).

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

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

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

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена, а при ее отсутствии – с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств, представляющей собой ставку, по которой на дату начала арендных отношений Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости права пользования активом в аналогичных экономических условиях.

#### Операционная аренда

Общество арендует следующие объекты основных средств:

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

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

Общество арендует следующие объекты основных средств:

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

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов неоперационной (финансовой) аренды. Отражаются в учете как право пользование активом.

Тыс.рублей

Название	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Строительство	Строительство
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам на отчетную дату	1 322,82 тыс. рублей	948,36 тыс. рублей
основание и порядок расчета процентной	8,5% (5,5% ставка ЦБ	8,5% (5,5% ставка ЦБ +

ставки	+ 3%)	3%)
допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Нет	Нет
доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Нет	Нет
затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	Нет	Нет
потенциальные денежные потоки (расходы), обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды;	Нет	Нет
ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (например, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	Нет	Нет
иная важная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств	Нет	Нет

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

Общество арендует следующие объекты основных средств:

- транспортное средство: Легковой автомобиль KIA . Срок договора аренды 36 мес.

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов неоперационной (финансовой) аренды. Отражаются в учете как право пользование активом.

Тыс.рублей

Название	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Строительство	Строительство
проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам на отчетную дату	674,55 тыс. рублей	646, 31 тыс. рублей
основание и порядок расчета процентной ставки	27,1358%	27,1358%
допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Нет	Нет
доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	Нет	Нет
затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок	Нет	Нет



их компенсации		
потенциальные денежные потоки (расходы), обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды;	Нет	Нет
ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (например, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	Российская Федерация	Российская Федерация
иная важная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств	Нет	Нет

Общество предоставляет в аренду следующие объекты основных средств без права последующего выкупа:

№ п/п	Объект ОС	Адрес	Площадь, м2	Сумма аренды за 2024 г., тыс.руб.
<b>Нежилые помещения</b>				
1	Часть нежилого помещения 230 кв.м, расп. на 1-м этаже Неж. помещение №251	Орловская обл., ул. Космонавтов, д.48, к.2	902,4	1 932
2	Неж. помещение №142, расп. на 1 этаже	Орловская обл., ул. Зареченская, д.4, кор.3	67,5	2 827
3	Неж. помещение №143, расп. на 1 этаже		80,5	
4	Неж. помещение №144, расп. на 1 этаже		86,4	
5	Часть нежилого помещения 120,4 кв.м, расп. на 2-м этаже Неж. помещение №251,	Орловская обл., ул. Космонавтов, д.48, к.2	902,4	939
6	Неж. помещение №370 расп. на 1 этаже	Орловская обл., д. Образцово, ул. Зеленина, д.14	121,8	1 025
<b>ИТОГО</b>				<b>6 723</b>
<b>Земельные участки</b>				
7	Земельный участок г. Орел, Кромское шоссе, 21 кад. №57:25:0021320:245	г. Орел, Кромское шоссе, 21	18 847	1 825
8	Земельный участок г. Орел, Кромское шоссе, 17а кад. №57:25:0021304:17	г. Орел, Кромское шоссе, 17а	45	
9	Часть ЗУ 67640 кв.м входящего в состав Земельный участок (91820 кв. м) г. Орел, Кромское шоссе, 21 кад. №57:25:0021320:313	г. Орел, Кромское шоссе, 21	91 820	



10	Земельный участок г. Орел, Кромское шоссе кад.№57:25:0021320:248	г. Орел, Кромское шоссе	450	
11	Земельный участок г. Орел, Кромское шоссе,21 кад.№57:25:0021320:27	г. Орел, Кромское шоссе,21	159,14	
<b>ИТОГО</b>				<b>1 825</b>

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предметы аренды, несет Общество (Арендодатель). Доходы по операционной аренды признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

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

В составе доходных вложений в материальные ценности Общества входит инвестиционная недвижимость, включающая в себя переданные в аренду здания (части зданий) в сумме 300 742 тыс. руб., материальные ценности, предоставленные во временное пользование в сумме 11 042 тыс.руб., информация о которых отражена в подразделе 2.1 «Наличие и движение основных средств» раздела 2 «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.».

По состоянию на 31.12.2024 балансовая стоимость доходных вложений в материальные ценности составила 311 784 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 320 833 тыс. руб., на 31.12.2022 –46 684 тыс. руб.).

#### 4.3. Финансовые вложения (строка 1170 Бухгалтерского баланса)

Долгосрочные финансовые вложения представлены в подразделе 3 «Финансовые вложения» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах и по состоянию на 31.12.2024 составили 3 353 633 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 2 829 310 тыс. руб., на 31.12.2022 – 3 024 457 тыс. руб.).

За 2024 год начислен резерв на обесценение финансовых вложений в размере 346 340 тыс.руб.

#### ПЕРЕЧЕНЬ ОРГАНИЗАЦИЙ, УЧАСТНИКОМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЛСЯ ПАО «СЗ «Орелстрой» в 2024 ГОДУ

№	Наименование организации	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 01.01.2024	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 31.12.2024
1	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2» ОГРН 1025700693138	100.00	100.00
2	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-1" ОГРН 1245700002811	-	100.00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой- Актив»	92.06	92.06

	ОГРН 1185749001569		
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	единствен- ный учредитель	-



19	Благотворительный Фонд «Созидание» ОГРН 1025700835544	один из двух учредителей	-
20	АО "Жилстрой" ОГРН 1025700777519	-	72,9189

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

На 31.12.2024 года составляют 900 622 тыс.руб., на 31.12.2023 года составляют 605 707 тыс.руб.

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

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

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

За 2024 год

Структура отложенных налоговых активов	Сумма, тыс.руб.
Внеоборотные активы	119
Арендные обязательства	9 527
Доходные вложения в материальные ценности	100
Основные средства	556
Оценочные обязательства и резервы	509
Расходы будущих периодов	960
Резервы сомнительных долгов	68 627
<b>Остаток на 31.12.2024г.</b>	<b>80 398</b>

За 2023 год

Структура отложенных налоговых активов	Сумма, тыс.руб.
Внеоборотные активы	444
Доходные вложения в материальные ценности	341
Готовая продукция	2
Материалы	120
Основные средства	293
Незавершенное производство	8
Оценочные обязательства и резервы	511
Расходы будущих периодов	221
Резервы сомнительных долгов	69 381
Арендные обязательства	5 182
<b>Остаток на 31.12.2023г.</b>	<b>76 503</b>

С 1 января 2025 г. статьёй 284 НК РФ налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20%. Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с



законодательством РФ о налогах и сборах, величины отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) подлежат пересчёту на дату, предшествующую дате начала применения изменённых ставок, с отнесением возникшей в результате пересчёта разницы на счёт учёта прибылей и убытков.

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

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

**При составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год отражены следующие записи:**

- пересчитана величина ОНА в связи с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль:

Операция	Дебет	Кредит	Сумма, тыс.руб.
Отражена положительная разница в связи с пересчётом отложенного налогового актива (увеличена сумма ОНА)	09	99	16 037

в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024 г. ОНА отражен по строке 1180 по налоговой ставке налога на прибыль организаций в размере 25% без пересчёта сопоставимых данных по состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. соответственно.

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

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

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

За 2024 год

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
Всего, в т.ч.:	148
Прочие внеоборотные активы: полис страхования	148

За 2023 г

Виды расходов будущих периодов	Сумма, тыс. руб.
<b>Всего, в т.ч.:</b>	<b>6 850</b>
Прочие внеоборотные активы: полис страхования	158
Прочие внеоборотные активы: лицензии	6 692

#### Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса)

Статья бухгалтерского баланса	2024г	2023г
<b>Прочие оборотные активы, тыс.руб., в том числе:</b>	<b>5 834</b>	<b>5 475</b>
НДС по авансам и отложенным платежам	4 666	4 412
Прочие оборотные активы	1 168	1 063

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

Стоимость запасов с учетом созданных резервов под снижение стоимости материальных ценностей по состоянию на 31.12.2024 составила 2 312 250 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 909 694 тыс. руб., на 31.12.2022 – 2 263 039 тыс. руб.).

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

В разделе 4.1 «Наличие и движение запасов» отражено поступление затрат, связанных со строительством (выполнение строительно-монтажные работы и т.п.) объектов и включенных в себестоимость многоквартирных домов в сумме 1 609 985 тыс.руб за 2024 год и в сумме 1 242 904 тыс.руб. за 2023 год, и списание на затраты введенных в эксплуатацию многоквартирных домов за 2024 год – 67 624 тыс.руб., за 2023 год – 2 520 143 тыс. руб..

В 2024 году на стоимость запасов, которые морально устарели и не востребованы на рынке, создан резерв под снижение стоимости материальных ценностей в сумме 64 тыс. руб.

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

Сумма НДС по приобретенным ценностям Общества на 31.12.2024 года составляет 373 282 тыс.руб., в 2023 году 98 535 тыс.руб., в 2022 году 352 221 тыс.руб. В данной строке баланса ретроспективно выделен НДС, относящийся к объектам строительства - строка баланса 12201 – 373 071 тыс.руб. за 2024 год, 98 185 тыс.руб. за 2023 год, 342 569 тыс.руб. за 2022 год, НДС по приобретенным ценностям- строка баланса 12202- 211 тыс.руб. за 2024 год, 350 тыс.руб. за 2023 год, 9 652 тыс.руб. за 2022 год.

Суммы НДС, относящегося к объектам строительства в момент сдачи строительного объекта в эксплуатацию, распределяются на сданные объекты.

Суммы НДС по приобретенным ценностям в будущем будут приняты к вычету.

#### 4.8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражена в строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2024г составляет 2 476 506 тыс.руб., в том числе дебиторская задолженность сроком



более 12 месяцев 376 704 тыс.руб., срок погашения долгосрочной дебиторской задолженности ожидается в 2026 гг., на 31.12.2023 года дебиторская задолженность составляет 1 935 552 тыс.руб.

Краткосрочная дебиторская задолженность отражена по строке 1230 «Дебиторская задолженность» на 31.12.2024 составляет 2 099 802 тыс.руб., на 31.12.2023 года составляет 1 069 163 тыс.руб.

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

Сумма резерва по сомнительным долгам по состоянию на 31.12.2024 составила 308 627 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 419 114 тыс. руб.)

Основные изменения и структура резерва представлены в таблице в тыс. руб.:

Контрагенты	2024 год	2023
ДСК-НН ЗАО	0	51 073
ЖБК ООО	37	37
КОНТАКТ ООО	0	11 005
КТ СОЦИАЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА И КОМПАНИЯ	0	5 757
ЛИК АО	134 332	134 332
ЛИСК ООО	35 680	35 680
МЕЗЕНСКИЙ ЖСК	1 923	1 934
ООО "СУ-5 трест "Липецкстрой-М"	194	194
ПРАВИЛЬНЫЕ ОКНА ООО	204	204
СТРОЙ-ПРОЕКТ-СЕРВИС ООО	124 410	127 062
ЭКССТРОЙМАШ ОАО	10 690	51 299
Прочие дебиторы	1 157	537
<b>Итого</b>	<b>308 627</b>	<b>419 114</b>

Наименование показателя	2023 год	2024 год
Величина резерва по сомнительным долгам на начало года	584 895	419 114
Начислено	6 246	3 202
Использовано/восстановлено	172 027	113 689
Величина резерва по сомнительным долгам на конец года	419 114	308 627

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

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

Данные о денежных средствах:  
За 2024 год

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	106
Денежные средства на р/счетах	37 963



<b>Итого</b>	<b>38 069</b>
За 2023 год	
Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Денежные средства в кассе	121
Денежные средства на р/счетах	1 963
<b>Итого</b>	<b>2 084</b>

Информация о банковских счетах:

Наименование, БИК, № к/с банка	№ р/с	Остаток на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г., тыс. руб.
ОРЛОВСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" БИК 045402751 К/с 30101810700000000751	40702810310210000141	3	5
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810619210000274	15	-
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810319210000286	12	-
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810447000041162	1 442	1 308
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810647000003311	160	155
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810647000005827	3	-
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810247000005829	8	-
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810047000005935	18	12
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810147000005945	18	-
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ	40702810247000005997	20	13

Наименование, БИК, № к/с банка	№ р/с	Остаток на 31.12.2023г, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2024г., тыс. руб.
N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601			
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810600250006519	53	36 254
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411	40702810419210000241	-	-
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810047000006549	-	-
АО "АЛЬФА-БАНК" БИК 044525593 К/с 30101810200000000593	40702810202940015042	63	113
АО Банк ГПБ БИК 044525823 К/с 30101810200000000823	407028100000000117949	7	15
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810847000014553	68	1
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810247000014551	48	2
ОРЛОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8595 ПАО СБЕРБАНК БИК 045402601 К/с 30101810300000000601	40702810947000014631	25	85

- денежные средства в аккредитиве 0 тыс. рублей;
- денежные средства на спец. счетах 38 000 тыс. рублей.

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств и в п.7 данных Пояснений.

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

По состоянию на 31.12.2024 года и 31.12.2023 года у Общества отсутствуют активы и обязательства в иностранной валюте. В 2023 и 2024 г. отсутствовали хозяйственные операции, совершенные в иностранных валютах.

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

Уставный капитал Общества составляет:

Показатель	Сумма, тыс. руб.
Уставный капитал на 31.12.2022	400 109
Уставный капитал на 31.12.2023	400 109
Уставный капитал на 31.12.2024	400 109

По состоянию на 31 декабря 2024 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

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

По состоянию на 31.12.2022 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 148 549 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 146 952 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. сумма добавочного капитала, с учетом переоценки внеоборотных активов, составила 131 944 тыс.руб.

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

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. составляет 29 541 тыс.руб.

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

Переоценка внеоборотных активов Общества за 2024-2022 годы не проводилась.

#### Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2024год финансовым результатом деятельности Общество является прибыль в размере 166 464 тыс. рублей.

В течение отчетного периода Общество начислило дивиденды Акционерам за 2023 год в размере 60 183 тыс. рублей.

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

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

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

По состоянию на 31.12.2024г. долгосрочные кредиты и займы составляют 1 744 957 тыс. руб.



Обязательств по долгосрочным кредитам в 2024 году было погашено взаимозачетом в связи с раскрытием счетов эскроу на сумме 831 220 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2023г. долгосрочные кредиты и займы составляют 738 977 тыс.руб.

Обязательств по долгосрочным кредитам в 2023 году было погашено взаимозачетом в связи с раскрытием счетов эскроу на сумме 478 318 тыс.руб.

тыс руб.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2023г.	Погашение	Начисление	На 31.12.2024г	Срок погашения
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам	756 546	1 050 805	2 095 707	1 801 448	
67.01, Долгосрочные кредиты	695 666	924 433	1 930 413	1 701 646	
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	-	-	398 481	398 481	Июнь 2027г.
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	695 666	924 433	1 531 932	1 303 165	Июнь 2026 г
67.02, Проценты по долгосрочным кредитам	15 142	126 372	156 848	45 618	
БАНК ВТБ ПАО Воронеж	170	628	22 599	22 141	Июнь 2027г.
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	14 972	125 744	134 249	23 477	Июнь 2026 г
67.03, Долгосрочные займы	43 311	-	-	43 311	
ООО «ОСУ №2»	43 311	-	-	43 311	Февраль 2027г
67.04, Проценты по долгосрочным займам	2 427	-	8 446	10 873	
ООО «ОСУ №2»	2 427	-	8 446	10 873	Февраль 2027г
<b>Итого</b>	<b>756 546</b>	<b>1 050 805</b>	<b>2 095 707</b>	<b>1 801 448</b>	

По состоянию на 31.12.2024 года имеются открытые кредитные линии в БАНК ВТБ ПАО Воронеж с недополученными кредитными средствами на общую сумму 200 000 тыс.руб.

Проценты по кредитам и займам за 2024 год в размере 161 095 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, проценты в размере 500 тыс. руб. отнесены в состав внереализационных расходов.

Проценты по кредитам и займам за 2023 год в размере 21 148 тыс. руб. отнесены в состав себестоимости сданных многоквартирных жилых домов, проценты в размере 408 тыс. руб. отнесены в состав внереализационных расходов.

Ретроспективные изменения:

показатель строки 14503 «Долгосрочные проценты по кредитам, займам» за 2023 год в сумме 17 569 тыс.руб. перенесен в строку баланса 14103 «Долгосрочные проценты по кредитам, займам»

показатель строки 15502 «Краткосрочные проценты по кредитам, займам» за 2022 год в сумме 9 481 тыс.руб. перенесен в строку баланса 15102 «Краткосрочные проценты по кредитам, займам».

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

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

На 2023 год

Структура отложенных налоговых обязательств	Сумма, тыс. руб.
Доходные вложения в материальные ценности	5 776
Кредиторская задолженность	5 435
Материалы	6
Незавершенное производство	177
Нематериальные активы	63
Основные средства	43 907
<b>Остаток на 31.12.2023 г.</b>	<b>55 364</b>

На 2024 год

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

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

При составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год отражены следующие записи:



- пересчитана величина ОНО в связи с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль:

Операция	Дебет	Кредит	Сумма, тыс.руб.
Отражена положительная разница в связи с пересчётом отложенного налогового обязательства (увеличена сумма ОНО)	99	77	2 753

в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024 г. ОНО отражено по строке 1420 по налоговой ставке налога на прибыль организаций в размере 25% без пересчёта сопоставимых данных по состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. соответственно.

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

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

На 2023 год

Объект строительства	Сумма, тыс.руб.
МКР Болховский поз.27, ул. Садовая, корпус 1	147 489
МКР Болховский поз.28, ул. Садовая, корпус 2	84 404
<b>Итого</b>	<b>231 893</b>

Обязательства по финансовой аренде со сроком более 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2024 года составляют 26 004 тыс.руб., на 31.12.2023 года 11 387 тыс.руб. (строка 14502 бухгалтерского баланса).

По договорам финансовой аренды за 2024 и 2023 гг. за основу применяется ставка равная ключевой ставке ЦБ, действующую на дату заключения договора финансовой аренды плюс 3 процента к этой ставке.

При заключении Договоров аренды земельных участков на срок до 49 лет, находящихся в государственной или муниципальной собственности, организация руководствовалась требованиями ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» то есть, приоритета содержания перед формой. В 2024 -2023 гг организация устанавливает право пользования активом (ППА) на земельные участки сроком от 3 до 5 лет, исходя из экономического содержания и реальных фактов хозяйственной жизни - периода строительства объекта многоквартирного дома.

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

Учет расчетов с краткосрочными кредиторами и займодавцами осуществляется Обществом на:

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

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

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



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

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

тыс.руб.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2022г	Погашение	Выдача	На 31.12.2023г
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	606 974	(742 452)	135 478	
66.01, Краткосрочные кредиты	606 974	(742 452)	135 478	-
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	606 974	(742 452)	135 478	-
<b>Итого</b>	<b>606 974</b>	<b>(742 452)</b>	<b>135 478</b>	<b>-</b>

тыс.руб.

Счет бухгалтерского учета, Организации-кредиторы	На 31.12.2023г	Погашение	Выдача	На 31.12.2024г
66, Расчеты по краткосрочным кредитам и займам	-		93 212	93 212
66.01, Краткосрочные кредиты	-		93 212	93 212
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	-		93 212	93 212
66.02, Краткосрочные проценты по кредитам, займам			2 314	2 314
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК			2 314	2 314

Суммы займов и кредитов, полученных на инновации и модернизацию производства (Информация Минфина России N ПЗ-8/2011 "О формировании в бухгалтерском учете и раскрытии в бухгалтерской отчетности организации информации об инновациях и модернизации производства").	Нет
Суммы займов и кредитов, полученных на экологическую деятельность, то информацию о таких заемных средствах следует раскрывать отдельно (Письмо Минфина России N ПЗ-7/2011 "О бухгалтерском учете, формировании и раскрытии бухгалтерской отчетности информации об экологической деятельности организации").	Нет

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

тыс. руб.

Краткосрочная кредиторская задолженность	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	2	3	4
<b>Всего</b>	<b>1 457 278</b>	<b>89 984</b>	<b>2 867 873</b>
Поставщики и подрядчики, в том числе:	11 664	35 911	12 866
Услуги по сопровождению, услуги технического заказчика, коммунальные услуги	4 746	14 641	8 441
Расчеты за строительно-монтажные работы	3 900	18 913	1 236
Расчеты по аренде, прочие	3 018	2 357	3 189
Покупатели и заказчики в том числе:	27 993	26 488	28 456
Авансы полученные	24 413	24 413	24 413
Расчеты прочие	3 580	2 075	4 043
Задолженность перед государственными внебюджетными фондами	593	541	875
Расчеты по налогам и сборам	8 780	5 195	5 709
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дохода	4 474	4 942	3 559
Расчеты с разными кредиторами	14 251	16 907	110 329
Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	1 389 523	-	2 706 077

Краткосрочная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 составила 1 457 278 тыс. руб. (на 31.12.2023 – 89 984 тыс. руб., на 31.12.2022 – 2 867 873 тыс. руб.).

На отчетную дату у ПАО «СЗ «Орелстрой имеются обязательства перед участниками по выплате доходов (дивидендов) на сумму 4 474 тыс.

Не выплачено дивидендов на 31.12.2024 в сумме 4 474 тыс. руб., в том числе за 2024 год – 1 687 тыс. руб., 2023 год – 1 478 тыс. руб., за 2022 год – 1 309 тыс. руб.

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

#### 4.17. Оценочные обязательства

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

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

Информация о совокупном изменении обязательства

Оценочные обязательства	Год	Остаток на начало периода	Начислено (+)	Использовано (-)	Остаток на конец периода
1	2	3	4	5	7



<b>Всего</b>	<b>2024</b>	<b>2 553</b>	<b>2 708</b>	<b>(3 227)</b>	<b>2 034</b>
	<b>2023</b>	<b>2 295</b>	<b>3 806</b>	<b>(3 548)</b>	<b>2 553</b>
<i>в том числе:</i>					
Резерв на оплату предстоящих расходов по оплате неиспользованных дней отпуска	2024	2 018	2 297	(2 635)	1 680
	2023	1 841	3 026	(2 849)	2 018
Страховые взносы, относящиеся к резерву	2024	535	411	(592)	354
	2023	454	780	(699)	535

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

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

По итогам 2024 года выручка составила 199 753 тыс.руб., по итогам 2023 года - 1 434 656 тыс.руб.

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

2024 год

Номенклатура	Выручка, тыс.руб. (строка 2110)	Себестоимость, тыс.руб. (строка 2120)	Валовая прибыль, тыс.руб. (строка 2100)
<b>Всего</b>	<b>199 753</b>	<b>(120 850)</b>	<b>78 903</b>
Аренда ОС, земли (субаренда земли, сервитут, нежилых)	24 559	(18 219)	6 340
Реализация квартир, нежилых помещений	165 344	(84 863)	80 481
Услуги прочие (по сопровождению, услуги технического заказчика, услуги по бронированию и т.п.)	9 850	(17 768)	(7 918)

2023 год

Номенклатура	Выручка, тыс.руб. (строка 2110)	Себестоимость, тыс.руб. (строка 2120)	Валовая прибыль, тыс.руб. (строка 2100)
<b>Всего</b>	<b>1 434 656</b>	<b>(434 766)</b>	<b>999 890</b>



Аренда ОС, земли (субаренда земли, сервитут, нежилых)	19 858	-	19 858
Выручка от услуг заказчика-застройщика	780 948	(42 492)	738 456
Реализация квартир, нежилых помещений	599 018	(361 137)	237 881
Реализация товара	31 443	(31 106)	337
Услуги прочие (по сопровождению, услуги технического заказчика, услуги по бронированию и т.п.)	3 389	(31)	3 358

Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика (экономия, остающееся в распоряжении застройщика), отражена в строке 2110, как разница между целевыми средствами, полученными на реализацию инвестиционного проекта от организаций и физических лиц по договорам долевого участия (инвестирования), и фактическими расходами, сформированными в соответствии с действующими нормативными актами по строительству.

Выручки «Услуги заказчика-застройщика» в 2024г. не было.

Расшифровка выручки «Услуги заказчика-застройщика» по введенным в эксплуатацию объектам за 2023 год

За 2023 год

Объекты строительства	За текущий год		
	Экономия (прибыль) счет, тыс. руб. без НДС	Выручка (средства дольщиков) тыс. руб. без НДС	Себестоимость (расходы), тыс. руб. без НДС
Орловская область, город Орел, ул. Зареченская, д.6, корпус 2, поз.61	253 687	774 036	(520 349)
Орловская область, город Орел, ул. Зареченская, д.6, корпус 3, поз.63	228 612	726 022	(497 410)
Орловская область, город Орел, ул. Зареченская, д.4, корпус 3, поз. 59	38 891	478 905	(440 014 )
Орловская область, Орловский район, Неполодское с/п, д. Жилина, ул. Генерала Лаврова, д.1, корпус 4, поз. 20	243 405	798 354	(554 949)
Выручка от подписания актов приема-передачи квартир по МКД, сданным ранее	16 353	16 353	-
<b>Итого</b>	<b>780 948</b>	<b>2 793 670</b>	<b>(2 012 722)</b>

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

Расходы, непосредственно связанные с продажей готовой продукции, товаров, работ и

услуг в Обществе учитываются как коммерческие.

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

2024 год

<b>Коммерческие расходы (группа затрат)</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация	(228)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(47)
Налог на имущество	(118)
Поддержка сайта	( 2 003)
Прочие коммунальные расходы	(1 082)
Расходы на баннеры, вывески и прочее	(2 840)
Расходы на интернет, мобильная связь	(203)
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы)	(8 567)
Услуги по принципу «одного окна»	(443)
Услуги по реализации жилых и нежилых помещений	(38 827)
Прочие	(187)
<b>Итого</b>	<b>(54 545)</b>

2023 год

<b>Коммерческие расходы (группа затрат)</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация: Здания и сооружения	(668)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(140)
Госпошлина	(2 640)
Налог на имущество	(130)
Поддержка сайта	(153)
Прочие коммунальные расходы	(2 302)
Расходы на баннеры, вывески и прочее	(820)
Расходы на интернет, мобильную связь	(80)
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы)	(2 858)
Ремонт и содержание зданий, сооружений	(802)
Услуги по принципу «одного окна»	(450)
Услуги по реализации жилых и нежилых помещений	(33 777)
Прочие	(139)
<b>Итого</b>	<b>(44 959)</b>

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

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

2024 год

<b>Общехозяйственные расходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация ППА	(14 369)



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО "СЗ "Орелстрой" за 2024 ГОД

Амортизация основных средств	(5 401)
Аренда зданий и сооружений, транспортных средств	(1 876)
Аудиторские услуги	(883)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(1 003)
Госпошлина	(298)
Добровольное медицинское страхование, страхование имущества	(445)
Заработная плата	(33 057)
Земельный налог	(10 304)
Обязательное страхование гражданской ответственности	(888)
Офисные расходы и канцелярия	(165)
Прочие услуги	(4 918)
Расходы на почтовые и курьерские услуги	(175)
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	(3 025)
Расходы на теплоснабжение	(403)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели)	(122)
Расходы по мобильной связи, стационарной, интернет	(2 018)
Реклама	(307)
Ремонт и содержание зданий, сооружений	(721)
Ремонт и содержание транспорта	(2 863)
СРО строителей	(372)
Страховые взносы	(6 648)
Транспортный налог	(123)
Услуги управления	(60 554)
<b>Итого</b>	<b>(150 938)</b>

2023 год

<b>Общехозяйственные расходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация ППА	(17 802)
Амортизация основных средств, НМА	(7 006)
Аренда зданий и сооружений, транспортных средств	(2 821)
Аудиторские услуги	(531)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(1 008)
Госпошлина	(314)
Добровольное медицинское страхование	(624)
Заработная плата	(35 879)
Земельный налог	(12 752)
Налог на имущество	(121)
Обязательное страхование гражданской ответственности	(1 007)
Офисные расходы и канцелярия	(225)
Прочие общехозяйственные расходы	(7 795)
Прочие	(10 295)
Расходы на интернет, мобильную связь, стационарную связь	(2 283)
Расходы на почтовые и курьерские услуги (26)	(309)



<b>Общехозяйственные расходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	(10 891)
СРО строителей	(334)
Страховые взносы	(9 254)
Транспортный налог	(117)
Услуги по содержанию и обслуживанию оргтехники	(674)
Услуги по уборке	(226)
Услуги управления	(59 814)
<b>Итого</b>	<b>(182 082)</b>

**5.4. Расшифровка прочих доходов (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)**  
2024 год

<b>Прочие доходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация ППА	1 534
Внесение вклада в имущество	109 971
Доходы от реализации ТМЦ, основных средств	21 973
Доходы от сдачи имущества в аренду	2 413
Доходы от перевыставления услуг	12 242
Доходы от участия в других организациях	48 762
Компенсация расходов по возмещению затрат на устранения недостатков участникам дол-го стро-ва	77 121
Корректировки по ФСБУ 6/2020	1 319
Передача активов в уставный капитал	103 451
Резерв по сомнительным долгам	43 577
Прочие	6 897
<b>Итого</b>	<b>429 260</b>

2023 год

<b>Прочие доходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация ППА	26 121
Внесение вклада в имущество	72 341
Выплаты по решениям суда	617
Доходы реализации ТМЦ, основных средств	65 487
Доходы от перевысталиения услуг	8 502
Доходы от участия в других организациях	18 343
Компенсация расходов по возмещению затрат на устранения недостатков участникам дол-го стро-ва	41 229
Резерв по сомнительным долгам	171 201
Резерв под обесценение финвложений	67 454
Списание кредиторской задолженности	837
Прочие	6 113
<b>Итого</b>	<b>478 245</b>

По статье «Резерв по сомнительным долгам» доход отражен за вычетом расходов в части начисления данного резерва в сумме 275 тыс.руб. в разрезе контрагентов.

**5.5. Расшифровка прочих расходов (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)**  
2024 год

<b>Прочие расходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация	(2 859)
Амортизация ППА	(1 344)
Безвозмездная передача	(261)
Благотворительность и спонсорская помощь	(1 491)
Выплаты непроизводственного характера	(11 020)
Выплаты по решениям суда	(1 038)
Гарантийные обязательства (91.02)	(774)
Налог на имущество	(94)
НДС (не подлежащий возмещению)	(2 517)
Подарки	(1 017)
Проценты по договорам аренды	(2 046)
Прочие непроизводственные расходы	(14 393)
Расходы на возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства	(90 620)
Расходы на корпоративные мероприятия	(4 457)
Расходы на рекламу,	(3 130)
Расходы от перевысталиния услуг	(12 242)
Расходы от реализации	(51 926)
Расходы от участия в других организациях	(45 423)
Расчетно-кассовое обслуживание	(324)
Резерв по сомнительным долгам	(982)
Резерв под обесценение финвложений	(89 785)
Строительные недостатки - Выплаты по решениям суда	(12 018)
	<b>(349 761)</b>

2023 год

<b>Прочие расходы</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Амортизация	(2 133)
Амортизация ППА	(25 295 )
Безвозмездная передача	(6 450)
Благотворительность и спонсорская помощь	(4 458)
Выплаты непроизводственного характера	(10 101)
Выплаты по решениям суда	(15 084)
НДС (не подлежащий возмещению)	(6 088)
Охотхозяйство	(4 485)
Подарки	(901)
Проценты по договорам аренды	(4 580)
Прочие непроизводственные расходы	(9 479)
Расходы на возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства	(71 162)
Расходы на корпоративные мероприятия	(4 352)



Расходы на нотариальные услуги	(356)
Расходы на рекламу	(3 214)
Расходы от перевысталиния услуг	(8 502)
Расходы от прочей реализации	(60 360)
Расходы от участия в других организациях	(397)
Расчетно-кассовое обслуживание	(1 291)
Резерв по сомнительным долгам	(5 671)
Резерв под обесценение финансовых вложений	(256 555)
Списание дебиторской задолженности	(2 803)
<b>Итого</b>	<b>(503 717)</b>

В строке 2350 «Отчета о финансовых результатах» расходы по формированию резерва по сомнительным долгам и доходы в части восстановления резерва отражены свернуто в сумме 275 тыс.руб. в разрезе контрагентов.

## 5.6. Налог на прибыль

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

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

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

В соответствии с пунктом 14,15 ПБУ 18/02 изменение величины отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств в отчетном периоде равняется произведению вычитаемых временных разниц, возникших (погашенных) в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством РФ о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. В случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах величина отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств подлежит пересчету на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок с отнесением возникшей в результате пересчета разницы на счет учета прибылей и убытков.

Согласно положений пунктов 14 и 15 ПБУ 18/02 величина отложенных налоговых активов и налоговых обязательств пересчитана на дату (31.12.2024), предшествующую дате (01.01.2025) начала применения измененных ставок с отнесением возникшей разницы на счет учета прибылей и убытков (счет 99 «Прибыли и убытки»).

Таким образом, в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 1 января 2025 года с 20 % на 25% в учете на 31 декабря 2024 году сделаны следующие записи:

Дт 09 Кт 99 – увеличена сумма отложенного налогового актива- 16 037 тыс.руб.;

Дт 99 Кт 77 – увеличена сумма отложенного налогового обязательства-2 753 тыс.руб..

Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль рассчитывается с применением ставки, действующей с 01.01.2025, разница, возникшая от пересчета отложенных налоговых активов и обязательств, отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах.

Наименование показателя	Строка	За 2024 г.	Сумма, тыс.руб.
-------------------------	--------	------------	-----------------



<b>Налог на прибыль организаций в том числе:</b>	<b>2410</b>	<b>20% + 5%</b>	<b>(6 144)</b>
текущий налог на прибыль организаций	2411	20%	(10 867)
отложенный налог на прибыль организаций	2412	20% + 5%	4 724
в том числе:			
Дт 68.04.2 Кт 09 –сумма отложенного налогового актива			(12 418)
Дт 77 Кт 68.04.2 –сумма отложенного налогового актива			3 858
Дт 09 Кт 99.02.4- сумма корректировки отложенного налогового актива			16 037
Дт 77 Кт 99.02.4- сумма корректировки отложенного налогового обязательства			(2 753)

Расчет текущего налога на прибыль за 2024 год:

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль 20%+5%, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
<b>Бухгалтерская прибыль до налогообложения</b>	<b>(156 715 )</b>	<b>(31 343)</b>	Условный расход (УР)
<b>Вычитаемые временные разницы</b>	<b>(14 476)</b>	<b>(3 619)</b>	Отложенный налоговый актив (ОНА)
В том числе:			
Материалы	480	120	
Доходные вложения в материальные ценности	964	241	
Готовая продукция	4	1	
Основные средства	(1 052)	(263)	
Оценочные обязательства и резервы	8	2	
Расходы будущих периодов	(2 956)	(739)	
Резервы сомнительных долгов	3 016	754	
Арендные обязательства	(17 380)	(4 345)	
Нематериальные активы	1 136	284	
Внеоборотные активы	1 304	326	
<b>Налогооблагаемые временные разницы</b>	<b>(4 420)</b>	<b>(1 105)</b>	Отложенное налоговое обязательство
В том числе:			

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль 20%+5%, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
Доходные вложения в материальные ценности	(4 360)	(1 090)	(ОНО)       Постоянный налоговый актив (ПНА)
Кредиторская задолженность	(21 740)	(5 435)	
Материалы	(20)	(5)	
Незавершенное производство	(708)	(177)	
Нематериальные активы	4 252	1 063	
Основные средства	18 156	4 539	
<b>Постоянные вычитаемые разницы</b>	<b>293 830</b>	<b>58 766</b>	
В том числе:			
Доходы от участия в других организациях	109 394	21 879	
Резерв по сомнительным долгам	32 219	6 444	
<b>Постоянные налогооблагаемые разницы</b>	<b>(234 248)</b>	<b>(46 850)</b>	Постоянное налоговое обязательство (ПНО)
Безвозмездная передача (не принимаемые в НУ 91.02)	(167)	(33)	
Благотворительность и спонсорская помощь (91.02)	(1 491)	(298)	
Выплаты непроизводственного характера (91.02)	(11 020)	(2 204)	
НДС (не подлежащий возмещению) (91.02)	(2 518)	(504)	
Списание дебиторской задолженности	(40 708)	(8 142)	
Расходы на корпоративные мероприятия (91.02)	(4 457)	(891)	
Подарки (91.02)	(1 016)	(203)	
Прочие непроизводственные расходы, не принимаемые в НУ (91.02)	(17 358)	(3 472)	
Резерв под обесценение финансовых вложений	(89 785)	(17 957)	
Расходы от участия в других организациях (91.02) (не принимая в НУ)	(45 423)	(9 085)	

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль 20%+5%, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
Прочие	(20 305)	(4 061)	
<b>Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств</b>	<b>66 420</b>	<b>13 284</b>	
<b>Текущий налог за 2024 г.</b>	<b>(10 867)</b>		

Расчет текущего налога на прибыль за 2023 год:

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
<b>Бухгалтерская прибыль до налогообложения</b>	<b>870 388</b>	<b>20%</b>	<b>174 077</b>	Условный расход (УР)
<b>Вычитаемые временные разницы</b>	<b>154 820</b>	<b>20%</b>	<b>(30 964)</b>	Отложенный налоговый актив (ОНА)
В том числе:				
Внеоборотные активы	( 22 510)	20%	(4 502)	
Доходные вложения в материальные ценности	(35)	20%	(7)	
Готовая продукция	(30)	20%	(6)	
Основные средства	1 250	20%	250	
Оценочные обязательства и резервы	260	20%	52	
Расходы будущих периодов	(145)	20%	(29)	
Резервы сомнительных долгов	(133 530)	20%	(26 706)	
Товары отгруженные	3 815	20%	763	
Арендные обязательства	(3 765)	20%	(753)	
Материалы	(130)	20%	(26)	
<b>Налогооблагаемые временные разницы</b>	<b>26 565</b>	<b>20%</b>	<b>5 313</b>	Отложенное налоговое обязательство (ОНО)
В том числе:				
Доходные вложения в материальные ценности	(8 110)	20%	(1 622)	
Кредиторская задолженность	(2 855)	20%	(571)	
Материалы		20%		
Незавершенное производство	9 030	20%	1 806	
Нематериальные активы	40	20%	8	
Основные средства	32 070	20%	6 414	
Товары отгруженные	(3 810)	20%	(762)	
Резервы сомнительных долгов	195	20%	39	
Готовая продукция	5	20%	1	
<b>Постоянные вычитаемые разницы</b>	<b>(155 873)</b>	<b>20%</b>	<b>(31 175)</b>	Постоянный налоговый актив (ПНА)
В том числе:				



Показатель	Сумма, тыс.руб.	Ставка налога на прибыль	Сумма, тыс.руб.	Составляющая налога на прибыль
Доходы от участия в других организациях	(88 420)	20%	(17 684)	
Резерв под обесценение	(67 453)	20%	(13 491)	
<b>Постоянные налогооблагаемые разницы</b>	<b>307 330</b>	<b>20%</b>	<b>61 466</b>	
Безвозмездная передача (не принимаемые в НУ 91.02)	6 451	20%	1 290	Постоянное налоговое обязательство (ПНО)
Резерв на обесценение финансовых вложений	256 555	20%	51 311	
Благотворительность и спонсорская помощь (91.02)	4 458	20%	892	
Выплаты непроизводственного характера (91.02)	10 101	20%	2 020	
НДС (не подлежащий возмещению) (91.02)	6 088	20%	1 218	
Охотхозяйство (91.02)	4 485	20%	897	
Подарки (91.02)	901	20%	180	
Списание дебиторской задолженности	3 054	20%	611	
Прочие	7 671	20%	1 534	
Расходы на корпоративные мероприятия	4 352	20%	870	
Расходы на рекламу	3 214	20%	643	
<b>Текущий налог за 2023 год</b>			<b>(178 717)</b>	

#### 5.7. Затраты на производство

Информация о затратах на производство отражена в подразделе 6. «Затраты на производство» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В строке 5650 отражена сумма затрат связанных со строительством многоквартирных домов, вошедшая в себестоимость строительных объектов за 2024 год 363 520 руб. и за 2023 год 551 797 тыс.руб.

#### 5.8. Прибыль на акцию

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

Базовая прибыль на акцию рассчитана путем деления чистой прибыли (убытка) отчетного периода (строка 2900 отчета о финансовых результатах) за вычетом дивидендов по кумулятивным привилегированным акциям на

средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, за вычетом акций, выкупленных у акционеров.

В 2022, 2023, 2024 годах количество акций 222 902 штук.

За 2024 год

<b>Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук</b>	<b>2024 год</b>
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет $(222\,902 \times 6 \text{ месяцев} + 222\,902 \times 6 \text{ месяцев}) / 12 \text{ месяцев}$	222 902

<b>Показатель</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль /непокрытый убыток) отчетного года - строка 2400 формы «Отчет о финансовых результатах», тыс. руб.	166 464	665 935
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	222 902	222 902
Базовая прибыль (убыток), в рублях	746,80	2 987,57

За 2023 год

<b>Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук</b>	<b>2023 год</b>
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет $(222\,902 \times 6 \text{ месяцев} + 222\,902 \times 6 \text{ месяцев}) / 12 \text{ месяцев}$	222 902

<b>Показатель</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль /непокрытый убыток) отчетного года - строка 2400 формы «Отчет о финансовых результатах», тыс. руб.	665 935	656 785
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	222 902	222 902
Базовая прибыль (убыток), в рублях	2 987,57	2 946,52

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

По сравнению с показателями 2023 года Уставный капитал Общества не изменился и по состоянию на 31.12.2024г. составил 400 109 тыс.руб.

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2024г. и на 31.12.2023г. составляет 29 541 тыс.руб.

Согласно выписки из Протокола годового общего собрания акционеров №б/н от 13.06.2024 г. чистая прибыль по результатам 2023 года направлена на выплату дивидендов в размере 60 184 тыс. руб. Данная сумма отражена в составе нераспределенной прибыли по строке 3327 бухгалтерского баланса. В 2024 году выплачено дивидендов в сумме 58 020 тыс.руб.

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



убыток)», за 2024 год списана переоценка имущества в сумме 7 723 тыс. руб. и отражена в составе нераспределенной прибыли в строке 3330 бухгалтерского баланса.

Согласно выписки из Протокола годового общего собрания акционеров №б/н от 09.06.2023 г. чистая прибыль по результатам 2022 года направлена на выплату дивидендов в размере 55 726 тыс. руб. Данная сумма отражена в составе нераспределенной прибыли по строке 3327 бухгалтерского баланса. В 2023 году выплачено дивидендов в сумме 53 773 тыс.руб.

При выбытии основных средств, ранее подвергшихся переоценке, происходит списание сумм переоценки, отраженной на счете 83 «Прирост стоимости имущества по переоценке» в корреспонденции со счетом 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», за 2023 год списана переоценка имущества в сумме 1597 тыс. руб. и отражена в составе нераспределенной прибыли в строке 3330 бухгалтерского баланса.

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

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

Денежные потоки по НДС (в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из неё) отражены в Отчете о движении денежных средств за 2024 г. свернуто в отдельной строке «Свернутая сумма НДС» строка «Платежи» в сумме 330 249 тыс.руб., ретроспективно перенесена сумма НДС за 2023 год из строки 4129 «Прочие платежи» в строку «Свернутая сумма НДС» - 161 869 тыс.руб.

### Расшифровка существенных статей отчета о движении денежных средств:

Показатель	Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
	2024 г	2023 г
<b>Расшифровка строки 4111</b>		
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	57 675	37 116
в том числе:		
выполненные строительно-монтажные работы, ремонт	36 957	26 434
услуги технического заказчика	14 530	5 755
прочая реализация	6 188	4 927
<b>Расшифровка строки 4114</b>		
поступление средств от реализации квартир, нежилых помещений и поступление средств от инвесторов по строительству	164 802	579 620
<b>Расшифровка строки 4115</b>		
Поступление от продажи продукции, товаров, услуг по связанным сторонам в том числе:	27 151	22 966
реализация товаров (Пенополистирольные плиты и полистирол, цемент)	298	9 079
выполненные строительно-монтажные работы, проектирование	7 842	9 710
нежилых помещений, квартир	18 098	



Показатель	Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
	2024 г	2023 г
прочие услуги	93	4 177
<b>Расшифровка строки 4116</b>	<b>9 801</b>	<b>4 552</b>
Арендные платежи по связанным сторонам	9 801	4552
<b>Расшифровка строки 4117</b>	<b>-</b>	<b>55 935</b>
Прочие поступления по связанным сторонам в том числе:	-	55 935
возврат денежных средств по договорам подряда, имущественные права	-	55 935
<b>Прочие поступления 4119</b>	<b>102 223</b>	<b>214 155</b>
выплаты по решению суда	169	63 799
возврат по мировому соглашению, возврат денежных средств от поставщиков	73 239	67 453
прочие поступления	28 815	82 903
<b>Расшифровка строки 4121</b>		
<b>Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги</b>	<b>(290 016)</b>	<b>(180 259)</b>
в том числе:		
приобретение цемента	-	-
гарантийные выплаты участникам долевого строительства (С)	(82 765)	(64 968)
оплата за услуги , аренда, прочие	(138 152)	(91 755)
платежи за материалы, оборудование	(69 099)	(23 536)
<b>Расшифровка строки 4127</b>		
Платежи для осуществления инвестиционной деятельности по связанным сторонам по строительству	<b>(1 439 161)</b>	<b>(701 025)</b>
в том числе:		
оплата за строительно-монтажные работы, изыскания, проектные работы, технологическое присоединение, проектирование, согласования, оборудование по связанным сторонам	(1 439 161)	(701 025)
<b>Расшифровка строки 4129</b>	<b>(80 538)</b>	<b>(58 520)</b>
Благотворительность, спонсорская помощь	(3 479)	(4 097)
Выдача под авансовый отчет	(250)	(1 982)
Выплата по решению суда	(12 005)	(13 550)
Государственная регистрация ДДУ, госпошлина	(648)	(3 250)
Расчетно-кассовое обслуживание	(355)	(1 290)
Имущественные налоги	(17 354)	(18 995)
Пенсионные обязательства	(8 923)	(7 725)
Прочие	(14 071)	(6 517)
Субсидирование	(23 453)	(1 113)
<b>Свернутая сумма НДС</b>	<b>(330 249)</b>	<b>(161 889)</b>
<b>Расшифровка строки 4329</b>	<b>(20 550)</b>	<b>(23 314)</b>
Финансовая аренда	(20 550)	(23 314)

За 2024 год сальдо денежных потоков от текущих операций отрицательное и составляет (2 009 656) тыс. руб., за 2023 год сальдо отрицательное и составляет (572 994) тыс. руб.

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

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

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

## 8. Связанные стороны

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

Перечень связанных сторон ПАО «СЗ «Орелстрой», с которыми осуществлялись операции в 2024 году

№	Наименование организации
1	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2»
2	Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5»
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-Актив»
4	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2»
5	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4»
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-5»
7	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6»
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7»
9	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8»
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»
11	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10»
12	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик



	«Орелстрой-11»
13	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-ЛЗ»
14	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой»
15	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой»
16	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация»
17	Общество с ограниченной ответственностью «База отдыха Строитель»
18	Акционерное общество «Орелпроект»
19	Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебный комбинат «Строитель» ПАО «Орелстрой»
20	Благотворительный Фонд «Созидание»
21	Акционерное общество «Жилстрой»
22	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Индустрия»
23	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Инжиниринг»
24	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Сервис»
25	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Неруд»
26	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Аренда»
27	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Липецк»
28	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Строй Липецк»
29	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л1»
30	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л2»
31	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л4»
32	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л5»
33	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л6»
34	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ОДСК-Л7»
35	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Ютилити»
36	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Тула»
37	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Калуга»
38	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-К2»
39	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Холдинг»
40	Общество с ограниченной ответственностью «АЮР-Капитал»



41	Общество с ограниченной ответственностью «Блэкфилд»
42	Общество с ограниченной ответственностью «Белый парус»
43	Общество с ограниченной ответственностью «Алеся»
44	Общество с ограниченной ответственностью «Юток»
45	Общество с ограниченной ответственностью "Кондитерская фабрика»
46	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Калуга»
47	Потребительский кооператив «Потребительское общество «Жилищные технологии»
48	Общество с ограниченной ответственностью «Автотест-Орел

Список аффилированных лиц ПАО «СЗ «Орелстрой» представлен на следующих ресурсах в сети Интернет: [www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=5270](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=5270)

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

Операции, проводимые со связанными сторонами по основной деятельности представлены в таблице.

Наименование связанной стороны	2024		2023	
	Приобретение товаров (работ, услуг, аренда) тыс.руб. в т.ч. НДС	Реализация товаров (работ, услуг) тыс.руб в т.ч. НДС	Приобретение товаров (работ, услуг) тыс.руб. в т.ч. НДС	Реализация товаров (работ, услуг) тыс.руб. в т.ч. НДС
1	2	3	4	5
АО "ЖИЛСТРОЙ"	8	-	12	-
АО «Орелпроект»		-	11 972	-
ООО "БАЗА ОТДЫХА СТРОИТЕЛЬ"	679	-	4	-
ООО «ОДСК»	55 909	5 087	64 720	-
ООО "ОДСК-ИНЖИНИРИНГ"	45 885	2 292	83 002	-
ООО «ОДСК-Сервис»	40 019	369	34 307	-
ООО "ОДСК-АРЕНДА"	11 440	428	6 868	-
ООО «Орелжилэксплуатация»	5 020	-	5 575	-
ООО «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой»	17 090	5 749	34 976	-
ООО «ОСУ №2»	1 555 200	1 220	41 520	860 927
ООО «СУ №5»	142	1 174	1 854	-
ООО «ОРЕЛСТРОЙ-АКТИВ»	880	131	12 775	-

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО "СЗ "Орелстрой" за 2024 ГОД

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОРЕЛСТРОЙ-2»	9 504	1 252	673	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОРЕЛСТРОЙ-3»	11 505	77	-	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-4»	14 303	57	317	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-5»	51 873	685	888	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-6»	149 353	4 516	220	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-7»	2 473	-	210	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-8»	24 870	-	658	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-9»	11 855	-	74 276	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-10»	11 738	30	45 928	-
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-11»	11 544	288	26 055	-
АО «Стройтранс» ОАО «Орелстрой»	297	311	3 136	-
ООО «ОДСК-Неруд»	-	465	495	-
ООО «ГАЗЕТА «ОРЛОВСКИЙ ВЕСТНИК»	2 225	-	4 480	-
Учебный комбинат «Строитель» ЧОУ ДПО	19	-	26	-

**Информация о займах, выданных связанным сторонам, тыс.руб.**

Группа связанных сторон	Год/Контрагент	Остаток на начало года	Выдано	Погашено	Остаток на конец года
1	2	3	4	5	7
	<b>2024</b>	785 461	700 990	(396 074)	1 090 377
	АО "ЖИЛСТРОЙ"		3 927		3 927
	АО "ОРЕЛПРОЕКТ"		1 000	(1 000)	

Операции, проводимые с дочерними, зависимыми обществами	ООО "ОДСК-ИНДУСТРИЯ"	58 022			58 022
	ООО "ОРЕЛПРОЕКТ"		10 000		10 000
	ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"	23 390			23 390
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-1"		117		117
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-10"	35 627	66 881		102 508
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11"	30 611	146 472		177 083
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-2"	59 518	86 300	(145 818)	
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-3"	23 618	45 299		68 917
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-4"	58 192	26 977		85 169
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-5"	130 318	56 500	(186 818)	
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6"		15 176		15 176
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7"	5 981	13 452		19 433
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-8"	111 344	53 606	(42 402)	122 548
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-9"	41 798	25 026	(20 036)	46 788
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-ЛЗ"	207 042	150 257		357 299
	<b>2023</b>	787 221	174 150	(175 910)	785 461
	ЗАО "ДСК-НН"	67 453		(67 453)	
	ООО "ОДСК-ИНДУСТРИЯ"		58 022		58 022
	ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"	81 412		(58 022)	23 390
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-10"	26 140	14 529	(5 042)	35 627
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11"	23 851	11 901	(5 140)	30 611
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-2"	59 518			59 518
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-3"	11 000	12 618		23 618
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-4"	44 176	14 015		58 192
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-5"	143 436	1 882	(15 000)	130 318
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6"	21 809	3 444	(25 253)	
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7"	4 309	1 672		5 981
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-8"	99 576	11 768		111 344
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-9"	23 435	18 363		41 798
	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-ЛЗ"	181 106	25 936		207 042

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

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

### 8.1. Информация о размерах вознаграждений

Вознаграждения членов Совета директоров (тыс. руб.):

2024 год

Наименование показателя	2024 г.
-------------------------	---------



Заработная плата	3 463
Страховые взносы	1 039
<b>ИТОГО</b>	<b>4 502</b>

2023 год

Наименование показателя	2023 г.
Заработная плата	3 250
Страховые взносы	975
Премии	-
<b>ИТОГО</b>	<b>4 225</b>

**Вознаграждения Коллегиального исполнительного органа (тыс. руб.):**

2024 год

Наименование показателя	2024 г.
Заработная плата	462 258
Страховые взносы	138 677
<b>ИТОГО</b>	<b>600 935</b>

2023 год

Наименование показателя	2023 г.
Заработная плата	4 882
Страховые взносы	1 464
Премии	-
Иные виды вознаграждений	-
<b>ИТОГО</b>	<b>6 346</b>

Вознаграждение членам ревизионной комиссии в 2024 году и в 2023 году не было.

**Вознаграждение основному управленческому персоналу:**

Совокупный размер вознаграждения, выплаченных основному управленческому персоналу (управляющему директору, заместителям директора) по итогам работы за 2024 год составляет 5 223 тыс. руб. (сумма указана с учетом НДФЛ), страховые взносы составляют 794 тыс.руб., в том числе премии 248 тыс.руб., отпуск 241 тыс.руб.

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчётной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; иные долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

**8.2. Незавершенные расчеты со связанными сторонами**  
На 31.12.2024 года

тыс.руб.

Контрагент	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
<b>АО "ЖИЛСТРОЙ"</b>		
58, Финансовые вложения	3 927	
58.03, Предоставленные займы	3 927	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	157	9
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		9
60.02, Расчеты по авансам выданным	157	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 665	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 665	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 750	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 750	
<b>АО "СТРОЙТРАНС ОАО "ОРЕЛСТРОЙ"</b>	11 233	16
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	11 233	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	11 233	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		13
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		13
<b>ООО "БАЗА ОТДЫХА СТРОИТЕЛЬ"</b>	247	29
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	169	29
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29
60.02, Расчеты по авансам выданным	169	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	78	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	78	
<b>ООО "ОДСК ЛИПЕЦК"</b>	88 256	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9 487	
60.02, Расчеты по авансам выданным	9 487	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	74 843	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	74 843	

76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 925	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 925	
<b>ООО "ОДСК-АРЕНДА"</b>	4 457	1 746
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	4 406	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	4 406	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	51	1 746
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		1 746
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	51	
<b>ООО "ОДСК-ИНЖИНИРИНГ"</b>	5 358	2 183
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 183
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 183
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 867	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 867	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 490	
76.03, Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	2 320	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 170	
<b>ООО "ОДСК-НЕРУД"</b>	1 079	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 079	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	1 079	
<b>ООО "ОДСК-СЕРВИС"</b>	29 164	520
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		520
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		520
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	15 092	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	15 092	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14 071	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	11 372	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 698	
<b>ООО "ОДСК"</b>	17 122	8
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 380	8
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		8



60.02, Расчеты по авансам выданным	2 380	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	4 341	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	4 341	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10 400	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	1 481	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 919	
<b>ООО "ОРЕЛ-ЖЭК"</b>		1 984
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		906
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		906
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 078
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		765
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		312
<b>ООО "ОРЕЛПРОЕКТ"</b>	23 152	1 934
58, Финансовые вложения	10 000	
58.03, Предоставленные займы	10 000	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 934
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 934
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	11 054	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	11 054	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 098	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 098	
<b>ООО "ОРЕЛСТРОЙ-АКТИВ"</b>	11	33
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	87	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	87	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	11 558	33 770
76.07, Расчеты по аренде	11 558	33 114
76.07.1, Арендные обязательства		31 825
76.07.2, Задолженность по арендным платежам		1 289
76.07.5, Проценты по аренде	6 254	
76.07.9, НДС по арендным обязательствам	5 304	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		656

<b>ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"</b>	405 972	1 017
58, Финансовые вложения	23 389	
58.03, Предоставленные займы	23 389	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	23	
60.02, Расчеты по авансам выданным	23	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	376 703	1 017
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	376 703	
62.02, Расчеты по авансам полученным		1 017
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 856	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 856	
<b>ООО "ОСУ-2"</b>	1 031 472	58 318
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	648 844	3 900
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 900
60.02, Расчеты по авансам выданным	648 844	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	23 904	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	23 904	
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		54 183
67.03, Долгосрочные займы		43 311
67.04, Проценты по долгосрочным займам		10 872
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	358 723	234
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками		234
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	358 723	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-10"</b>	119 170	
58, Финансовые вложения	102 508	
58.03, Предоставленные займы	102 508	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	416	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	416	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	16 246	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	16 246	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11"</b>	192 855	
58, Финансовые вложения	177 083	
58.03, Предоставленные займы	177 083	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	655	



62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	655	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15 116	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15 116	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-2"</b>		29 329
62, Расчеты с покупателями и заказчиками		24 412
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками		
62.02, Расчеты по авансам полученным		24 412
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 916
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 916
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-3"</b>	95 296	
58, Финансовые вложения	68 917	
58.03, Предоставленные займы	68 917	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	15 814	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	15 814	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10 564	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10 564	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-4"</b>	164 368	
58, Финансовые вложения	85 168	
58.03, Предоставленные займы	85 168	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	56 778	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	56 778	
62.02, Расчеты по авансам полученным		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	22 421	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	22 421	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-5"</b>		25
62, Расчеты с покупателями и заказчиками		25
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками		
62.02, Расчеты по авансам полученным		25
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6"</b>	15 356	
58, Финансовые вложения	15 176	
58.03, Предоставленные займы	15 176	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками		
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками		



76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	180	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	180	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7"</b>	28 254	
58, Финансовые вложения	19 433	
58.03, Предоставленные займы	19 433	
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	233	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	233	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 587	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8 587	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-8"</b>	164 915	
58, Финансовые вложения	122 548	
58.03, Предоставленные займы	122 548	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	42 367	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	42 367	
<b>ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-9"</b>	60 837	
58, Финансовые вложения	46 788	
58.03, Предоставленные займы	46 788	
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14 049	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14 049	
<b>ООО "СУ № 5"</b>	402	1
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1
62, Расчеты с покупателями и заказчиками	402	
62.01, Расчеты с покупателями и заказчиками	402	
62.02, Расчеты по авансам полученным		
<b>Итого</b>	<b>2 480 117</b>	<b>130 893</b>

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

Департаментом государственного имущества и земельных отношений Орловской области, сделок между департаментом за 2024 год не осуществлялось

## 9. Прекращаемая деятельность

Общество в 2024 году не прекращало финансово-хозяйственной деятельности. И не планирует их прекращение в обозримом будущем. В течении 12 месяцев и более Общество не планирует самоликвидироваться.

## 10. Непрерывность деятельности

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

По состоянию на отчетную дату чистые активы выше уставного капитала Общества и составляют 5 747 232 тыс.руб. Обществом получена чистая прибыль в сумме 166 464 тыс. руб. Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

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

## 11. Информация об условных активах и обязательствах

Дело	Истец	Ответчик	Третье лицо	Сумма иска	Текущее состояние
А36-13113/2018	ПАО «СЗ «Орелстрой»	АО «ЛИК»	-	О включении в реестр требований кредиторов на сумму 271 763 тыс. руб.	Определение от 20.02.2020 Признать обоснованными и считать установленными требования кредитора публичного акционерного общества «СЗ «Орелстрой» к акционерному обществу «Липецкая ипотечная корпорация» в сумме 271 763 тыс. руб. Включить в четвертую очередь реестра требований кредиторов акционерного общества «Липецкая ипотечная корпорация» требования публичного акционерного общества «СЗ «Орелстрой» в сумме 271 763 тыс. руб. Банкротное дело. Решением АС Липецкой области от 23.12.2021 г. суд уточнил сумму задолженности АО «ЛИК» перед ПАО «СЗ «Орелстрой» Судом установлен размер задолженности - 262 640 тыс. руб. П/П от 01.02.2023 г. задолженности частично



Дело	Истец	Ответчик	Третье лицо	Сумма иска	Текущее состояние
					погашена, в размере 62 447 тыс. руб.

В отношении АО «ЛИК» создан резерв по сомнительным долгам в размере 100 % от имеющейся задолженности.

У Общества не существует налоговых споров, не разрешенных на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2024 года Обществу неизвестно об иных существенных требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

## 12. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не ведет совместную деятельность с другими организациями.

## 13. Условные факты хозяйственной деятельности

### 13.1. Политическая ситуация

В 2024 году в связи со специальной военной операцией рядом иностранных государств были введены новые пакеты экономических санкций в отношении финансового, машиностроительного и иных секторов экономики, государственного долга и активов ряда банков РФ, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. Данные факты привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности особенностей применения нового «санкционного» законодательства.

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

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

### 13.2. Налогообложение

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



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

### 13.3. Экономическая ситуация в отрасли

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

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

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

## 14. Поручительства и залоги

### 14.1. Информация по обеспечению обязательств выданные.

**Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2024 г. (тыс. руб.):**

Информация о наличии и сумме обеспечений, выданных отражена в Разделе 8 табличных Пояснений. Общая сумма обеспечения, выданные на 31.12.2024г составляет 5684314 тыс.руб.

**Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2024 г. (тыс. руб.):**  
За 2024 год

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
АО "АЛЬФА-БАНК"-договор поручительства, договор ипотеки	676 300
БАНК ВТБ (ПАО) Воронеж- договор об ипотеки, договор залога	534 231
АО "СБЕРБАНК ЛИЗИНГ"-договор поручительства	91 472
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК- договор об ипотеки, договор залога	4 382 311
<b>Итого</b>	<b>5 684 314</b>

Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2024 г. в разрезе договоров:

Тыс.руб.

Наименование основного договора	Дата заключения договора	Наименование договора	Обязательство по договору	Срок действия договора
Договор №До31-ЦВ-725340/2023/00027 от 30.06.2023г. залога доли в уставном капитале ООО «СЗ «Орелстрой-8»	30.06.2023	Залог доли в уставном капитале	10	2023-2026
Договор №До31-ЦВ-725340/2023/00029 от 19.07.2023г. залога доли в уставном капитале ООО «СЗ «Орелстрой-9»	19.07.2023	Залог доли в уставном капитале	3 000	2023-2023
Договор залога №Д301_130B00L5DMF от 02.08.2023г.	02.08.2023	Договор залога имущественных прав	800 794	2023-2026
Договор залога доли в уставном капитале №Д302_130B00MK WMF от 29.09.2023г.	29.09.2023	Залог доли в уставном капитале	11	2023-2026
Договор залога доли в уставном капитале №Д302_130B01045MF от 04.12.2024г.	04.12.2024	Залог доли в уставном капитале	11	2024-2030

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО "СЗ "Орелстрой" за 2024 ГОД

Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №СНЛ/514224-297120-302 от 02.07.2024г.	02.07.2024	Залог доли в уставном капитале	3 000	2024-2027
Договор залога имущественных прав № Д301_130B00L5EMF от 04.08.2023г.	04.08.2023	Залога имущественных прав	781 639	2023-2026
Договор залога имущественных прав №Д301_130B00R00MF от 23.01.2024г.	23.01.2024	Залога имущественных прав	775 459	2024-2027
Договор ипотеки №ДИ01_130B00L5DMF от 21.07.2023г.	21.07.2023	Договор ипотеки	219 230	2023-2026
Договор ипотеки №ДИ02_130B00MKWMF от 04.10.2023г.	04.10.2023	Договор ипотеки	30 599	2023-2026
Договор об ипотеке №0BQI5Z002 от 12.12.2023г.	12.12.2023	Договор ипотеки	50 000	2023-2025
Договор об ипотеке жилых помещений №СВЛ/514223-000039-301 от 29.08.2023г.	29.08.2023	Договор ипотеки жилых помещений	48 216	2023-2027
Договор об ипотеке зданий, нежилых помещений, сооружений и земельных участков №СНЛ/514223-000037-304 от 01.03.2024г.	01.03.2024	Договор ипотеки , нежилых помещений, сооружений и земельных участков	46 888	2024-2027
Договор об ипотеке зданий, нежилых помещений, сооружений и земельных участков №СНЛ/514223-000038-304 от 01.03.2024г.	01.03.2024	Договор ипотеки, нежилых помещений, сооружений и земельных участков	46 888	2024-2024
Договор об ипотеке земельного участка №СНЛ/514223-000043-303 от 14.09.2023г.	14.09.2023	Договор ипотеки земельного участка	57 660	2023-2027



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ПАО "СЗ "Орелстрой" за 2024 ГОД

Договор об ипотеке права аренды земельного участка №СНЛ/514224-027028-301 от 04.03.2024г.	04.03.2024	Договор ипотеки аренды земельного участка	10 839	2024-2029
Договор об ипотеки земельного участка №ДИ2-ЦВ-725340/2023/00029 от 20.07.2023г.	20.07.2023	Договор ипотеки земельного участка	41 932	2023-2026
Договор поруч-ва №ДП02_130B00FC4MF от 22.02.2023г.	22.02.2023	Договор поручительства	233 000	2023-2028
Договор поруч-ва №ДП02_130B00GS9 от 21.04.2023г.	21.04.2023	Договор поручительства	104 500	2023-2026
Договор поруч-ва №ДП02_130B0050Y от 13.07.2022г.	13.07.2023	Договор поручительства	662 288	2023-2026
Договор поруч-ва №ДП02_130B009EOMF от 10.10.2022г.	10.10.2022	Договор поручительства	664 778	2022-2025
Договор поруч-ва №ДП02_130B00ОНМ от 31.10.2023г.	31.10.2023	Договор поручительства	110 000	2023-2025
Договор поруч-ва №СНЛ/514223-000037-П01 от 14.09.2023г.	14.09.2023	Договор поручительства	111 166	2023-2027
Договор поруч-ва №СНЛ/514223-000038-П01 от 14.09.2023г.	14.09.2023	Договор поручительства	161 622	2023-2027
Договор поручительства №09772P002 от 05.05.2023г.	05.05.2023	Договор поручительства	626 300	2023-2026
Договор поручительства №ОВ/К-81847-05-01-ПОР-01 от 07.04.2023г.	07.04.2023	Договор поручительства	91 474	2023-2031
Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №СНЛ/514223-000043-301 от 07.09.2023г.	07.09.2023	Договор залога доли в уставном капитале	3 000	2023-2027

Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №СНЛ/514224-152184-302 от 25.04.2024г.	25.04.2024	Договор залога доли в уставном капитале	10	2023-2027
--	------------	---	----	-----------

Обеспечения, выданные по состоянию на 31.12.2023 г. (тыс. руб.):  
За 2023 год

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
АО "СБЕРБАНК ЛИЗИНГ"-договор поручительства	91 472
БАНК ВТБ (ПАО) Воронеж- договор об ипотеки, договор залога	426 637
АО "АЛЬФА-БАНК"-договор поручительства, договор ипотеки	676 300
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК-договор об ипотеки, договор залога	3 546 328
<b>Итого</b>	<b>4 740 737</b>

#### 14.2. Информация по обеспечению обязательств полученные.

Обеспечения, полученные по состоянию на 31.12.2024 г. (тыс. руб.):  
За 2024 год

Обеспечение обязательств и платежей полученных	Сумма, тыс.руб.
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"- независимая банковская гарантия	4 307
<b>Итого</b>	<b>4 307</b>

На счетах эскроу на 31.12.2024 года размещены средства дольщиков в сумме 418 412 тыс. руб.

Обеспечения, полученные по состоянию на 31.12.2023 г. (тыс. руб.):  
За 2023 год

Обеспечение обязательств и платежей полученных	Сумма, тыс.руб.
ЗАО "ДСК-НН"- договор залога, договор об ипотеки	51 100
ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"-независимая банковская гарантия	4 307
<b>Итого</b>	<b>55 407</b>

На счетах эскроу на 31.12.2023 года размещены средства дольщиков в сумме 222 181 тыс. руб.

#### 15. Информация по сегментам

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным приказом Минфина Российской Федерации от 08.11.2010 № 143н) ПАО «СЗ «Орелстрой» основываясь на текущей структуре

управления определило, что его деятельность осуществляется в одном отчетном сегменте.

Структура отгрузки продукции, выполненных СМР, аренды:

За 2024 год

Регион РФ	Сумма, тыс.руб.	Доля, %
г.Орел и Орловская область	199 753	100,00%
<b>Итого</b>	<b>199 753</b>	<b>100,00%</b>

За 2023 год

Регион РФ	Сумма, тыс.руб.	Доля, %
г.Орел и Орловская область	1 434 656	100%
<b>Итого</b>	<b>1 434 656</b>	<b>100,00%</b>

#### 16. Государственная помощь

В течение 2024 года ПАО являлось получателем государственной помощи, учитываемой в соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», утвержденного приказом Минфина Российской Федерации от 16.10.2000 № 92н (далее – ПБУ 13/2000). Государственная помощь отражена в составе прочих доходов (Пояснения 19). Помощь заключалась в возврате субсидии ПАО «Сбербанк» по недополученным доходам за 2024 год в размере 1 579 тыс.руб., за 2023 год в размере 167 тыс.руб.

#### 17. Стоимость чистых активов

Чистые активы Общества на 31.12.2024г. увеличились на 99 865 тыс.руб. по сравнению с предшествующей отчетной датой:

Наименование показателя	в тыс.руб.		
	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Стоимость чистых активов	5 747 232	5 647 367	5 036 758

#### 18. Информация о бенефициарном владельце

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

#### 19. 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.

## **20. Информация о существенных фактах**

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

## **21. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов**

Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов не выявлены.

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

У Общества отсутствуют обязательства по созданию социальных объектов.

Обязательства участников договора по внесению денежных средств не внесенных в срок платежей по состоянию на 31.12.2024 отсутствуют.

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

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

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

## **23. Корпоративная система управления рисками**

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

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

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

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

Планы по развитию управления рисками включают в себя проведение работ по совершенствованию корпоративной системы управления рисками как в разрезе

отдельных видов рисков, так и на уровне структурных подразделений и единиц, а также в целом по Группе Компаний.

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

#### Бизнес-риски

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

#### Стратегические риски

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

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

#### Политико-экономические риски

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

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

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

#### Отраслевые риски

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

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



### Репутационные риски

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

### Экологические риски

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

### Операционные риски

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

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

Эффективным и широко применяемым инструментом управления рисками является страхование.

### Финансовые риски

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

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

### Рыночные риски

Ключевыми рыночными рисками для Общества являются:

#### *Ценовой риск*

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

#### *Процентный риск*

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

### Кредитный риск

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



### Комплаенс-риски

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

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

Управляющий директор

ПАО «СЗ «Орелстрой»

21 марта 2025г.

Гефель В.В.

