

Бухгалтерская отчетность  
за 2025 г.

Публичное акционерное общество "Специализированный

Организация: застройщик "Орелстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

302002, Орловская область, г Орёл, пл Мира, д. 7Г

по ОКПО

01258114

ИНН

5751005940

по ОКОПФ

12247

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ООО "НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

9723037418

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

5177746119337

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание акционеров

Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2025 г.

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

Коды

0710001

31

12

2025

Публичное акционерное общество "Специализированный

Организация: застройщик "Орелстрой"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

01258114

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. Внеоборотные активы</b>				
	Гудвил	1105	-	-	-
т.3	Нематериальные активы	1110	3 285	4 530	348
3.1	в том числе: Нематериальные активы, готовые к использованию	11101	3 285	4 530	348
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
т.4	Основные средства	1150	32 657	57 665	62 984
4.1	в том числе: Основные средства, пригодные к использованию	11501	5 767	17 393	18 279
4.1	Строительство объектов основных средств	11502	7 110	4 427	8 749
4.1	Права пользования активами	11503	15 216	23 987	15 678
4.1	Основные средства на консервации	11504	505	816	-
4.1	Материальные ценности, предоставленные во временное владение	11505	4 059	11 042	20 278
т.4	Инвестиционная недвижимость	1160	306 516	300 742	300 555
4.1	в том числе: Инвестиционная недвижимость	11601	306 516	300 742	300 555
т.5	Финансовые вложения	1170	3 026 595	3 353 633	2 829 310
5.1	в том числе: Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	11701	1 074 960	900 622	605 707

5.1	Инвестиции в дочернии и зависимые общества	11702	1 951 635	2 453 011	2 223 603
2.28	Отложенные налоговые активы	1180	108 053	80 398	76 503
2.11	Прочие внеоборотные активы	1190	473 510	376 852	641 346
2.11	в том числе: Расходы будущих периодов	11901	119	148	6 850
2.11	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более 12 месяцев после отчетной даты	11902	473 391	376 704	634 496
	Итого по разделу I	1100	3 950 616	4 173 820	3 911 046
	<b>II. Оборотные активы</b>				
т.6	Запасы	1210	1 707 299	2 695 435	1 018 824
6.1	в том числе: Сырье и материалы	12101	1 828	2 115	3 027
6.1	Готовая продукция	12102	507 061	46 816	140 926
6.1	Товары	12103	12	12	4 679
6.1	Земельные участки под долевое строительство	12104	170 609	170 874	227 078
6.1	Оборудование к установке при долевом строительстве	12105	-	17 448	2 082
6.1	Затраты застройщика в незавершенном строительстве	12106	-	-	6 351
6.1	Затраты на строительство по договорам долевого строительства	12107	842 006	2 067 912	525 551
6.1	Авансы, выданные поставщикам на строительство	12108	-	3 367	-
6.1	НДС, относящийся к объектам строительства	12109	143 688	373 071	98 185
6.1	Права пользования активами по земельным участкам	12110	8 245	13 820	10 945
6.1	Товары отгруженные	12111	33 850	-	-
2.13	Долгосрочные активы к продаже	1215	3 669	3 706	-
2.13	в том числе: долгосрочные активы к продаже	12151	3 669	3 706	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14	211	350
	в том числе: НДС по приобретенным ценностям	12201	14	211	350
т.7	Дебиторская задолженность	1230	1 269 627	2 099 802	1 301 056
7.1	в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	558 824	297 034	440 253
7.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	61 840	701 228	371 193
7.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	568 576	661 639	257 717
7.1	Расчеты по договорам долевого участия сроком более 12 месяцев после отчетной даты	12304	-	-	231 893
7.1	Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	12305	39 963	439 901	-
7.1	Задолженность по арендным обязательствам	12306	248	-	-
7.1	Расчеты по налогам и сборам	12307	40 176	-	-
т.5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	9 292	227 755	610 755
5.1	в том числе: Депозитные счета	12401	-	38 000	431 000
5.1	Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	12402	9 292	189 755	179 755
2.15	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	40 220	38 069	2 084
2.15	в том числе: Касса	12501	118	106	121
2.15	Расчетные счета	12502	40 102	37 963	1 963

2.12	Прочие оборотные активы	1260	174	5 834	5 475
	в том числе:				
2.12	Прочие оборотные активы	12601	174	1 168	1 063
2.12	НДС по авансам и отложенным платежам	12602	-	4 666	4 412
	Итого по разделу II	1200	3 030 295	5 070 812	2 938 544
	<b>БАЛАНС</b>	1600	6 980 911	9 244 632	6 849 590



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. Капитал</b>				
2.18	Уставный капитал	1310	400 109	400 109	400 109
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
2.18	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	120 996	131 944	146 952
2.18	в том числе: Переоценка основных средств	13401	120 996	131 944	146 952
2.18	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	14	14	14
2.18	Резервный капитал	1360	29 541	29 541	29 541
2.18	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	9 847	9 847	9 847
2.18	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	19 694	19 694	19 694
2.19	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 744 147	5 185 624	5 070 751
	Итого по разделу III	1300	5 294 807	5 747 232	5 647 367
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
т.8	Заемные средства	1410	481 786	1 801 448	756 546
	в том числе:				
8.1	Долгосрочные кредиты	14101	479 092	1 701 646	695 666
8.1	Долгосрочные займы	14102	-	43 311	43 311
8.1	Долгосрочные проценты по кредитам, займам	14103	2 694	56 491	17 569
2.28	Отложенные налоговые обязательства	1420	96 194	61 545	55 364
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
т.8	Прочие долгосрочные обязательства	1450	13 322	26 004	243 280
	в том числе:				
8.1	Арендные обязательства	14501	13 322	26 004	11 387
8.1	Обязательства по договорам долевого участия, сроком более 12 месяцев после отчетной даты	14502	-	-	231 893
	Итого по разделу IV	1400	591 302	1 888 997	1 055 190
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
т.8	Заемные средства	1510	100 757	95 526	-
	в том числе:				
8.1	Краткосрочные кредиты	15101	99 337	93 212	-
8.1	Проценты по краткосрочным кредитам, займам	15102	1 420	2 314	-
т.8	Кредиторская задолженность	1520	978 750	1 457 278	89 984
	в том числе:				
8.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	134 263	11 664	35 911
8.1	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	36 444	27 993	26 488
8.1	Расчеты по налогам и сборам	15203	32 162	8 780	5 195
8.1	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	491	593	541
8.1	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15205	3 098	4 474	4 942
8.1	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	29 817	14 251	16 907
8.1	Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	15207	740 045	1 389 523	-
8.1	Задолженность по арендным обязательствам	15208	2 430	-	-



	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
т.8	Оценочные обязательства	1540	2 187	2 034	2 553
8.3	в том числе: Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков)	15401	2 187	2 034	2 553
т.8	Прочие краткосрочные обязательства	1550	13 108	53 565	54 496
	в том числе: НДС по авансам и предоплатам выданным	15501	-	39 651	36 904
8.1	Обязательства по финансовой аренде со сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	15502	13 108	13 914	17 592
	Итого по разделу V	1500	1 094 802	1 608 403	147 033
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 980 911	9 244 632	6 849 590

Управляющий директор

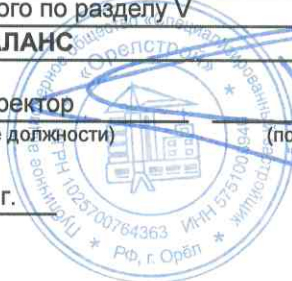
(наименование должности)

(подпись)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
**за 2025 г.**

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

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
01258114		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
2.25	Выручка	2110	1 475 462	199 753
2.26	Себестоимость продаж	2120	(988 960)	(120 850)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	486 502	78 903
2.26	Коммерческие расходы	2210	(81 771)	(54 545)
2.26	Управленческие расходы	2220	(140 115)	(150 938)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	264 616	(126 580)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	210 980	220 197
	в том числе:			
	Проценты к получению по займам, кредитам	23201	210 980	220 197
	Проценты к уплате	2330	(92 577)	(2 546)
	в том числе:			
	Проценты к уплате по займам, кредитам	23301	(85 714)	(500)
	Проценты по договорам аренды	23302	(6 863)	(2 046)
2.27	Прочие доходы	2340	134 392	429 260
2.27	Прочие расходы	2350	(918 768)	(347 715)
	в том числе:			
2.27	прочие расходы	23501	(918 768)	(347 715)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(401 357)	172 616
2.28	Налог на прибыль организаций	2410	(55 692)	(6 144)
	в том числе:			
2.28	текущий налог на прибыль организаций	2411	(45 050)	(10 867)
2.28	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(10 642)	4 724
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	(308)	(8)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(457 357)	166 464

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
2.27	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	(14 595)	(15 009)
2.27	в том числе: Результат от переоценки основных средств, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25101	(14 595)	(15 009)
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(471 952)	151 455
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Управляющий директор  
(наименование должности)

(подпись)

Гефель Владислав Владимирович  
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.





Отчет об изменениях капитала  
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
01258114		
384		

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	400 109	-	146 952	14	29 541	5 070 751	5 647 367
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	400 109	-	146 952	14	29 541	5 070 751	5 647 367

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2024 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	166 464	166 464
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	(15 008)	-	-	7 723	(7 285)
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(58 174)	(58 174)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	(1 140)	(1 140)
	в том числе:								
	Корректировка в связи с изменениями УП (переход на ФСБУ 14)		-	-	-	-	-	(1 140)	(1 140)
	На 31 декабря 2024 г.	3250	400 109	-	131 944	14	29 541	5 185 624	5 747 232
	На 31 декабря 2024 г.	3200	400 109	-	131 944	14	29 541	5 185 624	5 747 232
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	400 109	-	131 944	14	29 541	5 185 624	5 747 232

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>За 2025 г.</b>								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(457 357)	(457 357)
2.27	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	(10 948)	-	-	14 595	3 647
2.27	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	1 285	1 285
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	3300	400 109	-	120 996	14	29 541	4 744 147	5 294 807

Управляющий директор  
(наименование должности)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2026 г.





**Отчет о движении денежных средств  
за 2025 г.**

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
01258114		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления - всего	4110	1 407 086	373 406
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	67 581	57 675
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	19 039	11 754
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	поступление средств от реализации квартир, нежилых помещений и поступление средств от инвесторов по строительству	4115	1 129 086	164 802
	от продажи продукции, товаров, работ, услуг по связанным сторонам	4116	58 814	27 151
	арендные платежи и иные аналогичные платежи по связанным сторонам	4117	4 805	9 801
2.15	прочие поступления	4119	127 761	102 223
	Платежи - всего	4120	(981 314)	(2 383 062)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(291 591)	(290 016)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(35 762)	(42 937)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(95 801)	(1 957)
	налога на прибыль организаций	4124	(87 534)	(8 371)
	за продукцию, товары, работы, услуги по связанным сторонам	4125	-	(188 739)
	платежи для осуществления инвестиционной деятельности по связанным сторонам по строительству	4126	(303 578)	(1 439 161)
	прочие платежи по связанным сторонам	4127	-	(1 094)
	Свернутая сумма НДС	4128	(75 458)	(330 249)
2.15	прочие платежи	4129	(91 590)	(80 538)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	425 772	(2 009 656)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления - всего	4210	434 813	895 474
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 550	35
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	393 000
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 780	52 555
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг по связанным сторонам	4215	377 127	395 074
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях по связанным сторонам	4216	50 356	54 810
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(569 278)	(701 675)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 676)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	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	(569 278)	(699 989)
	прочие платежи	4229	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(134 465)	193 799
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления - всего	4310	776 755	1 930 412
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	776 755	1 930 412
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 065 911)	(78 570)
	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	(78)	(58 020)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 048 216)	-
2.15	прочие платежи	4329	(17 617)	(20 550)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	4300	(289 156)	1 851 842
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	4400	2 151	35 985
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	4450	38 069	2 084
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	4500	40 220	38 069
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Управляющий директор

(наименование должности)

(подпись)

Гефель Владислав Владимирович

(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.





Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	6 161	(1 631)	-	(524)	524	(1 245)	-	-	-	5 637	(2 352)
	3а 2024 г.	546	(198)	5 976	(361)	103	(1 536)	-	-	-	6 161	(1 631)
в том числе:												
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	3а 2025 г.	185	(117)	-	-	-	(19)	-	-	-	185	(136)
	3а 2024 г.	227	(140)	-	(42)	42	(19)	-	-	-	185	(117)
из них исключительные права	3а 2025 г.	185	(117)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	227	(140)	-	(42)	42	(19)	-	-	-	185	(117)
3а 2025 г.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	3а 2024 г.	319	(58)	-	(319)	61	(3)	-	-	-	-	-
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	3а 2025 г.	5 976	(1 514)	-	(524)	524	(1 226)	-	-	-	5 452	(2 216)
	3а 2024 г.	-	-	5 976	-	-	(1 514)	-	-	-	5 976	(1 514)
из них исключительные права	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	3 285	3 285	4 530	348	-	-
в том числе:						
Нематериальные активы, готовые к использованию	3 285	3 285	4 530	348	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	1	-	-
в том числе:						
Исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	-	-	-	1	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесценения	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленные обесценения
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:							



4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		первоначальная (переоцененная) стоимость
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	170 297	(117 048)	1 181	3 276		(5 487)	3 276	(17 706)	-	-	40 915	116 112
	3а 2024 г.	227 004	(172 769)	35 310	96 181		(115 113)	96 181	(23 949)	-	-	(16 521)	170 297
в том числе:													
	3а 2025 г.	13 475	(10 507)	286	-		-	-	(1 194)	-	-	4 279	8 744
Транспортные средства	3а 2024 г.	22 575	(19 483)	-	28 485		(30 125)	28 485	(1 300)	-	-	21 025	13 475
	3а 2025 г.	54 295	(44 358)	833	-		-	-	(1 622)	-	-	44 232	3 312
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2024 г.	20 137	(15 021)	-	7 175		(9 242)	7 175	(4 904)	-	-	31 608	44 232
	3а 2025 г.	1 672	(952)	-	231		(242)	231	(202)	-	-	-	1 672
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2024 г.	1 914	(936)	-	-		-	-	(247)	-	-	-	1 672
	3а 2025 г.	20 512	(16 961)	62	-		-	-	(1 122)	-	-	632	19 609
Офисное оборудование	3а 2024 г.	20 879	(14 835)	92	364		(459)	364	(2 499)	-	-	9	20 512
	3а 2025 г.	3 276	(3 275)	-	3 275		(3 276)	3 275	-	-	-	-	-
Здания	3а 2024 г.	9 448	(6 768)	3 984	2 234		(3 728)	2 234	(552)	-	-	-	-
	3а 2025 г.	398	(258)	-	-		-	-	(6)	-	-	1 811	3 275
Сооружения	3а 2024 г.	1 739	(1 474)	-	1 239		(1 341)	1 239	(33)	-	-	200	169
	3а 2025 г.	743	(656)	-	-		-	-	(17)	-	-	417	357
Другие виды основных средств	3а 2024 г.	743	(639)	-	-		-	-	(8 771)	-	-	-	743
	3а 2025 г.	26 561	(2 574)	-	-		-	-	(12 412)	-	-	-	26 561
Арендное имущество	3а 2024 г.	41 420	(25 742)	24 962	-		-	-	(4 104)	-	-	35 580	26 561
	3а 2025 г.	4 920	(4 104)	-	-		-	-	-	-	-	8 534	13 454
Основные средства на консервации	3а 2024 г.	-	-	-	-		-	-	(4 772)	-	-	4 920	4 920
	3а 2025 г.	44 445	(33 403)	-	56 453		(2 211)	56 453	(1 985)	-	-	-	42 234
Материальные ценности, предоставленные во временное владение	3а 2024 г.	108 149	(87 871)	6 272	-		(69 976)	-	-	-	-	-	44 445
	3а 2025 г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов основных средств	3а 2024 г.	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	323 110	(22 368)	9 163	-		-	-	(3 389)	-	-	-	332 273
Инвестиционная недвижимость	3а 2024 г.	319 646	(19 091)	62 644	-		(52 908)	-	-	-	-	(3 277)	323 110
	3а 2025 г.	323 110	(22 368)	9 163	-		-	-	(3 389)	-	-	-	332 273
Земельные участки	3а 2024 г.	319 646	(19 091)	62 644	-		(52 908)	-	-	-	-	(3 277)	323 110

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (переоцененная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
Права пользования активами - всего	3а 2025 г.	43 439	(5 632)	-	-		(307)	-	(14 039)	-	-	43 132	(19 671)
	3а 2024 г.	63 868	(37 244)	-	-		-	-	(1 544)	-	-	43 439	(5 632)
в том числе:													
	3а 2025 г.	19 388	-	-	-		-	-	(6 462)	-	-	19 388	(6 462)
Здания	3а 2024 г.	33 878	(24 140)	-	-		-	-	(14 490)	-	-	19 388	-
	3а 2025 г.	4 633	(2 574)	-	-		-	-	(1 545)	-	-	4 633	(4 119)
Транспортные средства	3а 2024 г.	4 633	(1 030)	-	-		-	-	(1 544)	-	-	4 633	(2 574)
	3а 2025 г.	19 418	(3 058)	-	-		(307)	-	(6 032)	-	-	19 111	(9 090)
Земельные участки	3а 2024 г.	25 357	(12 074)	-	-		-	-	(5 939)	-	-	19 418	(3 058)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	355 525	391 798	361 414	
Амортизируемые основные средства - всего				
в том числе:				
Транспортные средства	1 836	5 027	6 695	
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 564	9 937	5 116	



Производственный и хозяйственный инвентарь	518	720	978
Офисное оборудование	2 158	3 551	6 044
Здания	12 927	19 388	12 418
Сооружения	105	140	265
Другие виды основных средств	604	904	104
Земельные участки (ППА)	316 538	317 102	313 838
Материальные ценности, представленные во временное владение	4 059	11 042	20 278
Арендное имущество	15 216	23 987	15 678
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	505	816	-
в том числе:			
Здания	420	633	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	74	169	-
Транспортные средства	11	14	-
Основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	310 575	311 784	320 833
в том числе:			
Здания	168 646	155 827	149 858
Сооружения	154	247	363
Машины и оборудование (кроме офисного)	2 690	3 510	16 669
Транспортные средства	809	842	3 021
Производственный и хозяйственный инвентарь	118	171	224
Земельные участки	138 158	151 187	150 698
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	4 427	-	2 683	-	-	-	7 110	-
	За 2024 г.	8 749	-	9 247	-	(13 569)	-	4 427	-



в том числе:	3а 2025 г.	501	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	3а 2024 г.	4 823	-	-	-	-	-	-	501	-
Прочие	3а 2025 г.	3 926	-	9 247	-	(13 569)	-	-	501	-
	3а 2024 г.	3 926	-	2 683	-	-	-	-	6 609	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	3 926	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
		фактические затраты	накопленное обесценение						
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	3 699 973	(346 340)	617 301	(401 055)	-	199 836	(543 284)	-	3 916 219	(889 624)
	За 2024 г.	3 085 865	(256 555)	1 010 182	(396 074)	-	131 188	(89 785)	-	3 699 973	(346 340)
в том числе: Инвестиции в дочерний и зависимые общества	За 2025 г.	2 799 351	(346 340)	41 908	-	-	-	(543 284)	-	2 841 259	(889 624)
	За 2024 г.	2 480 158	(256 555)	319 193	-	-	-	(89 785)	-	2 799 351	(346 340)
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	За 2025 г.	900 622	-	575 393	(401 055)	-	199 836	-	-	1 074 960	-
	За 2024 г.	605 707	-	690 989	(396 074)	-	131 188	-	-	900 622	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	227 755	-	-	(218 463)	-	5 234	-	-	9 292	-
	За 2024 г.	610 755	-	16 393 000	(16 776 000)	-	36 342	-	-	227 755	-
в том числе: Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	За 2025 г.	189 755	-	-	(180 463)	-	5 234	-	-	9 292	-
	За 2024 г.	179 755	-	10 000	-	-	36 342	-	-	189 755	-
Депозитные счета	За 2025 г.	38 000	-	-	(38 000)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	431 000	-	16 383 000	(16 775 000)	-	-	-	-	38 000	-
Итого	За 2025 г.	3 927 728	(346 340)	617 301	(619 518)	-	205 070	(543 284)	-	3 925 511	(889 624)
	За 2024 г.	3 696 620	(256 555)	17 403 182	(17 172 074)	-	167 530	(89 785)	-	3 927 728	(346 340)

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	356 611	9 042	6 053
в том числе:			
Залог доли в уставном капитале	356 611	9 042	6 053
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано	резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	3а 2025 г.	2 695 499	(64)	3 207 319	(4 195 455)	-	-	X	1 707 363	(64)
	3а 2024 г.	1 019 450	(626)	2 088 942	(412 893)	562	-	X	2 695 499	(64)
в том числе:	3а 2025 г.	2 179	(64)	3 113	(3 400)	-	-	-	1 892	(64)
	3а 2024 г.	3 653	(626)	5 221	(6 695)	562	-	-	2 179	(64)
Готовая продукция	3а 2025 г.	46 816	-	1 456 068	(995 823)	-	-	-	507 061	-
	3а 2024 г.	140 926	-	-	(94 110)	-	-	-	48 816	-
Товары	3а 2025 г.	12	-	-	-	-	-	-	12	-
	3а 2024 г.	4 679	-	-	(4 667)	-	-	-	12	-
Затраты в незавершенном производстве	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	6 351	-	-	(6 351)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	3а 2025 г.	-	-	81 771	(81 771)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	54 257	(54 257)	-	-	-	-	-
Земельные участки под долевое строительство	3а 2025 г.	170 874	-	-	(265)	-	-	-	170 609	-
	3а 2024 г.	227 078	-	467	(56 671)	-	-	-	170 874	-
Оборудование к установке при долевом строительстве	3а 2025 г.	17 448	-	-	(17 448)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 082	-	137 884	(122 518)	-	-	-	17 448	-
Затраты на строительство по договорам долевого строительства	3а 2025 г.	2 067 912	-	1 438 788	(2 664 694)	-	-	-	842 006	-
	3а 2024 г.	525 551	-	1 609 985	(67 624)	-	-	-	2 067 912	-
Авансы, выданные поставщикам на строительство	3а 2025 г.	3 367	-	-	(3 367)	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	3 367	-	-	-	-	3 367	-
НДС, относящийся к объектам строительства	3а 2025 г.	373 071	-	193 729	(423 112)	-	-	-	143 688	-
	3а 2024 г.	98 185	-	274 886	-	-	-	-	373 071	-
Права пользования активами по земельным участкам	3а 2025 г.	13 820	-	-	(5 575)	-	-	-	8 245	-
	3а 2024 г.	10 945	-	2 875	-	-	-	-	13 820	-
Товары отгруженные	3а 2025 г.	-	-	33 850	-	-	-	-	33 850	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	103 480	141 993	48 216
в том числе:			
Договор об ипотеке жилых, нежилых помещений	103 480	141 993	48 216



7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	376 704 866 389	- -	- -	199 836 -	(370 201) (489 685)	- -	- -	267 052 -	473 391 376 704	- -
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- 233 917	- -	- -	- -	- (233 917)	- -	- -	106 999 -	106 999 -	- -
Авансы выданные	За 2025 г. За 2024 г.	376 704 394 682	- -	- -	- -	(370 201) (17 978)	- -	- -	- 160 053	6 503 376 704	- -
Прочая	За 2025 г. За 2024 г.	- 5 897	- -	- -	199 836 -	- (5 897)	- -	- -	- -	359 889 -	- -
Расчеты по договорам долевого участия сроком более 12 месяцев после отчетной даты	За 2025 г. За 2024 г.	- 231 893	- -	- -	- -	- (231 893)	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г. За 2024 г.	2 408 429 1 488 277	(308 627) (419 114)	1 693 967 2 408 429	- -	(2 408 429) (1 488 277)	- -	(115 713) 110 487	- -	1 693 967 2 408 429	(424 340) (308 627)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	432 772 617 109	(135 738) (176 856)	712 160 432 772	- -	(432 772) (617 109)	- -	(17 598) 41 118	- -	712 160 432 772	(153 336) (135 738)
Авансы выданные	За 2025 г. За 2024 г.	703 722 385 595	(2 494) (14 402)	94 006 703 722	- -	(703 722) (385 595)	- -	(29 672) 11 908	- -	94 006 703 722	(32 166) (2 494)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	832 034 485 573	(170 395) (227 856)	807 414 832 034	- -	(832 034) (485 573)	- -	(68 443) 57 461	- -	807 414 832 034	(238 838) (170 395)
Расчеты по договорам долевого участия сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	За 2025 г. За 2024 г.	439 901 -	- -	39 963 439 901	- -	(439 901) -	- -	- -	- -	39 963 439 901	- -
Задолженность по арендным обязательствам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	439 901 248	- -	- -	- -	- -	- -	- 248	- -
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	40 176 -	- -	- -	- -	- -	- -	40 176 -	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	2 785 133 2 354 666	(308 627) (419 114)	1 693 967 2 408 429	199 836 -	(2 778 630) (1 977 962)	- -	(115 713) 110 487	X X	2 167 358 2 785 133	(424 340) (308 627)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	Балансовая стоимость	по условиям договора	Балансовая стоимость	по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	424 340	-	308 627	-	419 114	-
в том числе:						



Расчеты с покупателями и заказчиками	153 336	-	135 738	-	176 856	-
Авансы выданные	32 166	-	2 494	-	14 402	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	238 838	-	170 395	-	227 856	-

## 8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)						На конец периода
			поступило			списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифици ровано		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 827 452 999 826	- 1 945 029	- 38 922	(1 332 344) (1 156 325)	- -	- -	495 108 1 827 452	
в том числе: кредиты	3а 2025 г.	1 701 646	-	-	(1 222 554)	-	-	479 092	
займы	3а 2024 г.	695 666	1 930 412	-	(924 432)	-	-	1 701 646	
	3а 2025 г.	43 311	-	-	(43 311)	-	-	-	
	3а 2024 г.	43 311	-	-	-	-	-	43 311	
Обязательства по договорам долевого участия, сроком более 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	231 893	-	-	(231 893)	-	-	-	
Обязательства по финансовой аренде со сроком более 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	26 004	-	-	(12 682)	-	-	13 322	
	3а 2024 г.	11 387	14 617	-	-	-	-	26 004	
Долгосрочные проценты по кредитам, займам	3а 2025 г.	56 491	-	-	(53 797)	-	-	2 694	
	3а 2024 г.	17 569	-	38 922	-	-	-	56 491	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 606 369	975 081	-	(1 488 835)	-	-	1 092 615	
	3а 2024 г.	144 480	1 659 447	-	(197 558)	-	-	1 606 369	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	11 664	134 263	-	(11 664)	-	-	134 263	
	3а 2024 г.	35 911	11 664	-	(35 911)	-	-	11 664	
Авансы полученные	3а 2025 г.	27 993	36 444	-	(27 993)	-	-	36 444	
	3а 2024 г.	26 488	27 993	-	(26 488)	-	-	27 993	
Расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	8 780	32 162	-	(8 780)	-	-	32 162	
	3а 2024 г.	5 195	8 780	-	(5 195)	-	-	8 780	
Кредиты	3а 2025 г.	93 212	6 125	-	-	-	-	99 337	
	3а 2024 г.	-	93 212	-	-	-	-	93 212	
Займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	3а 2025 г.	14 251	29 817	-	(14 251)	-	-	29 817	
	3а 2024 г.	16 907	14 251	-	(16 907)	-	-	14 251	
Задолженность участникам (учредителям) по выплате дивидендов	3а 2025 г.	4 474	-	-	(1 376)	-	-	3 098	
	3а 2024 г.	4 942	57 552	-	(58 020)	-	-	4 474	
Расчеты по социальному страхованию	3а 2025 г.	593	491	-	(593)	-	-	491	
	3а 2024 г.	541	593	-	(541)	-	-	593	

НДС по авансам и предоплатам	3а 2025 г.	39 651	-	-	(39 651)	-	-
	3а 2024 г.	36 904	39 651	-	(36 904)	-	39 651
Проценты по краткосрочным займам	3а 2025 г.	2 314	-	-	(894)	-	1 420
	3а 2024 г.	-	2 314	-	-	-	2 314
Обязательства по финансовой аренде со сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	13 914	13 108	-	(13 914)	-	13 108
	3а 2024 г.	17 592	13 914	-	(17 592)	-	13 914
Обязательства по договорам долевого участия, сроком менее 12 месяцев после отчетной даты	3а 2025 г.	1 389 523	720 241	-	(1 369 719)	-	740 045
	3а 2024 г.	-	1 389 523	-	-	-	1 389 523
Задолженность по арендным обязательствам	3а 2025 г.	-	2 430	-	-	-	2 430
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	3 433 821	975 081	-	(2 821 179)	X	1 587 723
	3а 2024 г.	1 144 306	3 604 476	38 922	(1 353 883)	X	3 433 821

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	2 034	2 733	(2 546)	(34)	2 187
	3а 2024 г.	2 553	2 708	(3 126)	(101)	2 034
в том числе: Оценочные обязательства (резерв на оплату отпусков)	3а 2025 г.	2 034	2 733	(2 546)	(34)	2 187
	3а 2024 г.	2 553	2 708	(3 126)	(101)	2 034

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	51 100
в том числе:			
Залог имущества	-	-	51 100
Выданные - всего	5 876 141	5 684 313	4 740 737
в том числе:			
Поручительство	2 640 624	2 765 126	2 765 126
Залог имущества по банковской гарантии	2 714 493	2 366 935	1 527 984
Ипотека	521 024	552 252	447 627



10. Расходы по обычным видам деятельности


Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	1 751 918	1 427 904
Затраты на оплату труда	27 685	33 100
Отчисления на социальные нужды	6 520	6 699
Амортизация	17 518	31 120
Прочие затраты	561 102	363 520
Итого по элементам	2 364 743	1 862 343
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1 153 897)	(1 536 010)
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 210 846	326 333

11. Государственная помощь  
11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	1 579
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	1 579

11.2. Бюджетные кредиты

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



Управляющий директор \_\_\_\_\_ Гефель Владислав Владимирович

30 марта 2026 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ  
О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ПАО "СЗ "Орелстрой" (ИНН 5751005940)  
ЗА 2025 год**

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО "СЗ "Орелстрой" за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**1.1. Общая информация**

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

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

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

Форма собственности: частная собственность

**1.2. Основные виды деятельности**

Основным видом хозяйственной деятельности Общества в 2025 году являлась Деятельность Застройщика (ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий»).

Общество также осуществляло другие виды деятельности, в том числе:

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

**1.3. Лицензии на осуществление вида деятельности**

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

Перечень лицензий:

Вид деятельности	№ лицензии	Срок действия
На осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск: 33. Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком): 33.1. Промышленное строительство, 33.1.10. Предприятия и объекты сельского и лесного хозяйства, 33.2. Транспортное строительство, 33.2.1. Автомобильные	С-213-57-0285-57-140217	Бессрочная

дороги и объекты инфраструктуры автомобильного транспорта, 33.3 Жилищно-гражданское строительство, 33.4. Объекты электроснабжения до 110 кВ включительно, 33.5. Объекты теплоснабжения, 33.6. Объекты газоснабжения, 33.7. Объекты водоснабжения и канализации. Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: 14.02.2017.		
--	--	--

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

### 2.1. Основа составления

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

### 2.2 Допущения, принятые при формировании учетной политики

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

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

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

### 2.3 Отступления от правил, установленных федеральными стандартами

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

Выручка от оказания услуг заказчика-застройщика (экономия, остающейся в распоряжении застройщика), отражается свернуто на счете 90 «Продажи» при реализации инвестиционных проектов по строительству жилых домов, т.е. считается разница между целевыми средствами, полученными на реализацию инвестиционного проекта от организаций и физических лиц по договорам долевого участия (инвестирования) и фактическими расходами, сформированными в соответствии с действующими нормативными актами по строительству.

### 2.4 Изменения учетной политики

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- отражения в бухгалтерской отчетности кредитов и займов, полученных;

- амортизации основных средств, переведенных на консервацию;

- учета основных средств и капитальных вложений по инвестиционной недвижимости;

- отражения в отчетности информации по аренде (лизингу);

- порядок отражения в отчетности прочих доходов и расходов;

- правил документооборота при смене руководителя;

- изменения элементов амортизации основных средств;

- включения суммы процентов по обязательству по аренде в фактическую себестоимость незавершенного производства;

- отражения в бухгалтерском балансе права пользования активом (ППА) по всем арендуемым основным средствам;

- учета НДС у заказчика-застройщика;

- признания в бухгалтерском учете процентов по (займам и кредитам) по целевому финансированию;

- отражения в бухгалтерской отчетности денежных эквивалентов;

- отражения выручки и определение финансового результата.

### Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с применением ФСБУ 4/2023

Скорректированные строки бухгалтерского баланса на 31.12.2025 г. в части показателя «По состоянию на 31.12.2024»:

Код	Наименование строки	Показатель на 31.12.24 (отчетность за 2024 год)	Скорректированный показатель на 31.12.24 (в настоящей отчетности)	Сумма корректировки	Причина корректировки
1150	Основные средства	60 443	57 665	-2 778	Перенос из инвестиционной недвижимости строки 1160 в строку 1150 «материальных ценностей, предоставленных во временное владение», перенос из строки 1150 в строку 1210 «права пользования активом» в части актива, относящегося к запасам (аренда земельных участков)
1160	Инвестиционная недвижимость	311 784	300 742	- 11 042	Перенос суммы НДС, относящийся к объектам строительства из строки 1220 в строку 1210
1210	Запасы	2 312 250	2 699 141	+386 891	Перенос из строки 1150 в строку 1210 «права пользования активом» в части актива, относящегося к запасам (аренда земельных участков)
1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	373 282	211	-373 071	Перенос суммы НДС, относящийся к объектам строительства из строки 1220 в строку 1210
1190	Прочие внеоборотные активы	148	376 852	+376 704	Перенос долгосрочной дебитор-

1230	Дебиторская задолженность	2 476 506	2 099 802	-376 704	ской задолженности из оборотных активов, в состав внеоборотных активов
------	---------------------------	-----------	-----------	----------	--

Скорректированные строки бухгалтерского баланса на 31.12.2025г. в части показателя «По состоянию на 31.12.2023»:

Код	Наименование строки	Показатель на 31.12.23 (отчетность за 2023 год)	Скорректированный показатель на 31.12.23 (в настоящей отчетности)	Сумма корректировки	Причина корректировки
1150	Основные средства	53 651	62 984	+9 333	Перенос из инвестиционной недвижимости строки 1160 в строку 1150 «материальных ценностей, предоставленных во временное владение», перенос из строки 1150 в строку 1210 «права пользования активом» в части актива, относящегося к запасам (аренда земельных участков)
1160	Инвестиционная недвижимость	320 833	300 555	-20 278	
1210	Запасы	909 684	1 018 824	+ 109 140	
1220	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	98 535	350	-98 185	Перенос суммы НДС, относящий к объектам строительства из строки 1220 в строку 1210
1190	Прочие внеоборотные активы	6 850	641 346	+634 496	Перенос долгосрочной дебиторской задолженности из оборотных активов, в состав внеоборотных активов
1230	Дебиторская задолженность	1 935 552	1 301 056	- 634 496	

Скорректированные строки отчета о финансовых результатах на 31.12.2025 г. в части показателя «По состоянию на 31.12.2024»:

Код	Наименование строки	Показатель за 2024 год (отчетность за 2024г.)	Скорректированный показатель за 2024 год (в настоящей отчетности)	Сумма корректировки	Причина корректировки
2330	Проценты к уплате	(500)	(2 546)	+ 2 046	Перенос процентов, начисленных по обязательствам по аренде, из строки 2350 «Прочие расходы» в строку 2330 «Проценты к уплате»
2350	Прочие расходы	(349 761)	(347 715)	- 2 046	

## 2.5 Критерии существенности для раскрытия информации

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

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



– для приложений – сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет 5 процентов и более.

Под итогом соответствующих данных понимаются:

– в форме «Отчет о финансовых результатах» – общая сумма доходов и общая сумма расходов, или влияние на чистую прибыль Общества;

– в форме «Отчет об изменении капитала» – сумма увеличения капитала и сумма уменьшения капитала;

– в форме «Отчет о движении денежных средств» – общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

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

Учет краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств ведется в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства предоставляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные. Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Величина долгосрочной дебиторской задолженности на 31.12.2025г. составляет 473 391 тыс. руб., на 31.12.2024г.- 376 704 тыс. руб., на 31.12.2023г.-634496 тыс. руб.

## **2.7. Учет целевого финансирования**

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

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

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

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

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

Передача объекта долевого строительства Долящику осуществляется на основании акта приема

передачи.

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

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

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

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

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

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

Завершенные проекты долевого строительства в 2025 году:

Наименование объекта	Дата получения разрешения на ввод	Целевые средства дольщиков	Раскрытие счетов эскроу (дата)
Орловская область, Орловский муниципальный округ, д. Жилина, ул. Садовая, д.2, корпус 3 (поз. 29)	26.12.2025	697 746	30.12.2025
Орловская область, городской округ город Орел, город Орел, улица Раздольная, дом 11а	07.10.2025	338 097	07.10.2025

## 2.8. Капитальные вложения в нематериальные активы и нематериальные активы

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

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

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

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

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования, то есть по которым невозможно надежно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется. Общество проверяет такие нематериальные активы на возможность определения срока полезного использования



ежегодно, а также при наступлении фактов, свидетельствующих о появлении такой возможности. Амортизация таких нематериальных активов начинает начисляться с периода, в котором стало возможным надежно определить срок полезного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Признаков обесценения нематериальных активов по состоянию на 31.12.2025г. не выявлено.

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

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

#### 2.9. Капитальные вложения в объекты основных средств и основные средства

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

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

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

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

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

Группа	Срок
Здания	От 10 лет 1 месяц до 30 лет 1 месяц
Сооружения	От 5 лет 1 месяц до 20 лет 1 месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1 месяц

Офисное оборудование	От 1 года 1месяц до 10 лет 1месяц
Транспортные средства	От 3 лет до 5 лет 1 месяц
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 5 лет 1 месяц до 7 лет 1 месяц
Другие виды основных средств	От 3 лет до 15 лет 1 месяц

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Признаки обесценения основных средств Общества по состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют.

## Учет аренды

При учете аренды Общество руководствуется положениями ФСБУ 25/2018 (с учетом применения права, установленного п. 11) и положениями Международного стандарта финансовой отчетности



IFRS 16 «Аренда», применяемыми при составлении отчетности по МСФО (пп. 2, 4 ст. 20, п. 4 ст. 24, п. 3 ч. 2 ст. 25 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ, п. 7.1 ПБУ 1/2008). Это обеспечивает дополнительную детализацию и единообразие учетных подходов, в частности, при определении права контроля над активом и компонентов договора.

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

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

## У арендатора

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

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

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

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

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

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

Информация	2025	2024
Факт использования права на упрощенный учет (п.11 ФСБУ) с описанием характера договоров.	<p>Общество применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде) в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Краткосрочной аренды (срок договора менее 12 месяцев).</li> <li>2. Аренды малоценного имущества (предмет аренды</li> </ol>	<p>Общество применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде) в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Краткосрочной аренды (срок договора менее 12 месяцев).</li> <li>2. Аренды малоценного имущества (предмет аренды</li> </ol>

	<p>стоимостью не более 300 000 руб.).</p> <p>3. Виды аренды, цель использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 1552 м2, для размещения подъездной дороги;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040210; 57:25:0040227, пл. 933 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227, пл. 110 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 93 м2, 134 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 34 м2, 56 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:1583, пл. 127 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:1270101, пл. 139 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040208, пл. 168 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 1,5 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 578 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 800 м2 для размещения поодъездной дороги</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 188 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:4134, 57:25:0000000:4831, пл. для прокладки инженерных сетей;</li> </ul>	<p>стоимостью не более 300 000 руб.).</p> <p>3. Виды аренды, цель использования:</p> <p>Общество применяет упрощенный порядок учета аренды (без признания права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде) в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Краткосрочной аренды (срок договора менее 12 месяцев).</li> <li>2. Аренды малоценного имущества (предмет аренды стоимостью не более 300 000 руб.).</li> <li>3. Аренда _____ (указать вид актива и для чего):</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗУ кад. №57:10:0020101:3903, пл. 163 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:3064, пл. 52 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0022401, 57:10:0020101, пл. 1369м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0960101, пл. 16520м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0960101, 57:10:0022501, 57:10:0020101, пл. 801м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:2750101; 57:10:1270101, пл. 284 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040236:7 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040223:179, 57:25:0040217:67, 57:25:0040236:5 для прокладки инженерных сетей;</li> </ul>
--	---	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:4014, 57:10:2750101:2767, пл. для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:3346, пл. 647 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:2750101:2860, пл. 205 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 349 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 8973 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 1552 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227, пл. 110 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 800 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 188 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227, пл. 933 м2 для прокладки инженерных сетей.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл.1552 м2 для размещения подъездной дороги;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл.800 м2 для размещения подъездной дороги;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. пл.226 м2, для переустройства сетей электроснабжения</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 93 и 134 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 34 и 56 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:4014, пл. 51 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:2750101:2767, пл. 805 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 188 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. Для обеспечения электрооснабж. строит. площадки</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:4134, 57:25:0000000:4831, пл. для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040236, 57:25:0040217, пл. 7540м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040210, 57:25:0040227, пл. 933 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227, пл. 110 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:1583, пл. 127 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 93 м2, 134 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:1061, пл. 34 м2, 56 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0030801:4014, 57:10:2750101:2767, пл. для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:1583, пл. 127 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:0000000:3346, пл. 647 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:1270101, пл. 139 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:5942, пл. 98 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040227:2199, пл. 578 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:10:2750101:2860, пл. 205 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0040208, пл. 168 м2 для прокладки инженерных сетей;</li> <li>- ЗУ кад. №57:25:0000000:100, пл. 349 м2 для прокладки инженерных сетей.</li> </ul>
Информация о праве пользования активом (как об основном средстве/инвестиционной недвижимости).	<p>Признанные ППА отражены в составе основных средств (группа «Здания», «Транспортные средства», «Сооружения», «Земельные участки»). Совокупная балансовая стоимость ППА на 31.12.2025 составляет 43132 тыс. руб., накопленная амортизация – 19671 тыс. руб.</p>	<p>Признанные ППА отражены в составе основных средств (группа «Здания», «Транспортные средства», «Сооружения», «Земельные участки»). Совокупная балансовая стоимость ППА на 31.12.2024 составляет 43439 тыс. руб., накопленная амортизация – 5632 тыс. руб.</p>

	Амортизация начисляется линейным способом.	Амортизация начисляется линейным способом.
Показатель	2025	2024
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	6863 тыс. руб.	2 046 тыс. руб.

## У арендодателя

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

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

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

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

В качестве арендодателя Общество сдает в аренду нежилые помещения, являющиеся частью объектов недвижимости, созданных в рамках инвестиционных проектов, земельные участки, объекты недвижимости. Сдача имущества в аренду является одним из основным видом деятельности организации, доход от аренды отражен в выручке общества по строке «прочие виды деятельности».

### Ставки дисконтирования:

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

### Переменные арендные платежи:

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

### Затраты на неотделимые улучшения арендованных активов:

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

### Ограничения по аренде:

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

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

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

Признаки обесценения стоимости инвестиций в аренду по состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют.

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



## 2.10. Финансовые вложения

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

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

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации. Первоначальной стоимостью предоставленного займа является сумма перечисленных денежных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

На 31.12.2024 года составляют 900 622 тыс.руб., на 31.12.2025 года составляют 1 074 960 тыс.руб.

В составе финансовых вложений числятся краткосрочные займы, которые представляют собой не обеспеченные займы, выданные связанным сторонам, со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты на на 31.12.2024 года составляют 189 755 тыс. руб., на 31.12.2025 года составляют 9 292 тыс. руб.

Наименование показателя:	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.		
			На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1. Долгосрчные:					
Долгосрчные процентные займы, предоставленные:					
- Дочерним обществам	Руб.	2027 г.	281717	428526	443551
- Дочерним обществам	Руб.	2028 г.	176242	110976	14506
- Дочерним обществам	Руб.	2029 г.	318405	302981	89628
- Дочерним обществам	Руб.	2030 г.	239782	-	-
- Зависимым обществам	Руб.	2029г.	58022	58022	58022
-Другим обществам	Руб.	2028г.	792	117	-
Итого:			1074960	900622	605707
2. Краткосрочные:					
Краткосрочные процентные займы, предоставленные:	Итого:				
- Дочерним обществам	Руб.	до 1 года	9292	189755	179755
Итого:			9292	189755	179755

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

№	Наименование организации	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 01.01.2025	Доля участия ПАО «СЗ «Орелстрой» в уставном капитале ЮЛ, % (иное) на 31.12.2025
1	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2» ОГРН 1025700693138	100.00	100.00
2	ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-1" ОГРН 1245700002811	-	100.00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-Актив» ОГРН 1185749001569	92.06	92.06
4	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2» ОГРН 1185749005496	100.00	100.00
5	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4» ОГРН 1195749002239	100.00	100.00
6	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-5» ОГРН 1205700005158	100.00	100.00

7	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6» ОГРН 1205700005169	100.00	100.00
8	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7» ОГРН 1215700003529	100.00	100.00
9	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8» ОГРН 1215700003530	100.00	100.00
10	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9» ОГРН 1225700000570	100.00	100.00
11	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10» ОГРН 1225700000558	100.00	100.00
12	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-11» ОГРН 1225700000569	100.00	100.00
13	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-ЛЗ» ОГРН 1194827015460	100.00	100.00
14	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой» ОГРН 1025700777343	51.00	51.00
15	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой» ОГРН 1185749009302	100.00	100.00
16	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация» ОГРН 1195749008322	100.00	100.00
17	Общество с ограниченной ответственностью «База отдыха Строитель» ОГРН 1065744005656	10.1	10.1
18	Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Учебный комбинат «Строитель» ПАО «Орелстрой» ОГРН 1105700000218	единственный учредитель	-
19	Благотворительный Фонд «Созидание» ОГРН 1025700835544	один из двух учредителей	-
20	АО "Жилстрой" ОГРН 1025700777519	-	72,9189

#### Наличие объектов, по которым текущая рыночная стоимость не определяется

##### Стоимость финансовых вложений

На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
3 035 887	3 581 388	3 440 065

#### Информация о резерве под обесценение финансовых вложений\*

##### Величина резерва, созданного в отчетном году

за 2025г.	за 2024г.
643 686	89 785



Величина резерва, признанного прочим доходом отчетного периода

за 2025г.	за 2024г.
100 402	-

\*Информация о резерве под обесценение финансовых вложений раскрыта в Приложении №1 настоящих Пояснений.

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

## 2.11. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря прочие внеоборотные активы включали:

Прочие внеоборотные активы	2025 г.	2024 г.	2023 г.
• Долгосрочная дебиторская задолженность	473 391	376 704	634 496
• Расходы будущих периодов (со сроком списания > 12 месяцев)	119	148	6 850
<b>Итого</b>	<b>473 510</b>	<b>376 852</b>	<b>641 346</b>

## 2.12. Запасы

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

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

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

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

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

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- фактическая себестоимость запасов;
- чистая стоимость продажи запасов.

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

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

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

соответствующих экспертиз;

– прочие затраты.

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

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

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

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

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

В составе Запасов отражены, в том числе:

<b>Объекты незавершенного строительства</b>	<b>Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)</b>	<b>Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)</b>	<b>Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)</b>
<b>Затраты на строительство по договорам долевого строительства в том числе:</b>	<b>842 006</b>	<b>2 067 912</b>	<b>525 551</b>
- МКР Болховский поз.29, ул. Садовая д.2, корпус 3	798 765	329 696	22 826
- МКР Болховский поз.28, ул. Садовая д.2, корпус 2	-	645 093	171 272
- Многоквартирный дом г. Орел, ул. Раздольная, д.11а	-	302 500	31 646
- МКР Болховский поз.27, ул. Садовая д.2, корпус 1	-	701 765	225 006
- прочие объекты незавершенного строительства	43 241	88 858	74 801
<b>Готовая продукция (жилые, нежилые помещения)</b>	<b>507 061</b>	<b>46 816</b>	<b>140 926</b>
<b>Земельные участки под доленое строительство</b>	<b>170 609</b>	<b>170 874</b>	<b>227 078</b>
- Земельный участок (100194 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18568	24 330	24 330	24 330
- Земельный участок (163696 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:19192	39 049	39 049	39 049
- Земельный участок (66034 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18590	15 759	15 759	15 759
- Земельный участок (84332 кв.м) д.Образцово 57:10:0030801:18591	20 118	20 118	20 118
- Прочие земельные участки под доленое строительство	71 353	71 618	127 822
<b>НДС, относящийся к объектам строительства</b>	<b>143 688</b>	<b>373 071</b>	<b>98 185</b>
<b>Иные виды не существенных запасов:</b>	<b>43 935</b>	<b>36 762</b>	<b>27 084</b>
- Товары, права пользования активами по земельным участкам, товары отгруженные			



<b>Итого:</b>	<b>1 707 299</b>	<b>2 695 435</b>	<b>1 018 824</b>
---------------	------------------	------------------	------------------

Признаки обесценения запасов Общества по состоянию на 31.12.2025 года отсутствуют.

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

### 2.13. Долгосрочные активы к продаже

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

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

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

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

В случае снижения стоимости долгосрочного актива к продаже на конец отчетного периода в бухгалтерском учете создается резерв под снижение стоимости этого актива. Если в конце следующего отчетного периода выявляется дальнейшее снижение стоимости, то сумма резерва увеличивается на соответствующую величину. Если выявляется повышение стоимости этого актива, то сумма резерва уменьшается. Создание, доначисление и уменьшение резерва изменяют расходы (доходы) периода, в котором совершаются эти операции.

Виды активов	2025 г.	2024 г.	2023 г.
	Оборотные	Оборотные	Оборотные
Долгосрочные активы к продаже:			
- товары	3 669	3 706	-
<b>Итого</b>	<b>3 669</b>	<b>3 706</b>	<b>-</b>

### 2.14. Дебиторская задолженность

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

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

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

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

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

Информация о просроченной дебиторской задолженности представлена в Таблице 7.2 Пояснений к

бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

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

- Ключевые дебиторы

Группа контрагентов / Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности, (тыс. руб.)	Доля в общей сумме дебиторской задолженности, %	Примечания (существенные условия, риски)
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ" (Топ-1)	378 798	29,84	Ключевой контрагент, долгосрочный договор
ООО "ОСУ-2" (Топ-2)	238 532	18,78	Ключевой контрагент, долгосрочный договор.

- Просроченная дебиторская задолженность

Контрагент (ключевой дебитор)	Сумма просроченной задолженности, (тыс. руб.)	Срок просрочки (дней) на 31.12.2025	Перечень и статус мероприятий по взысканию (претензионно- исковая работа)	Оценка вероятности погашения
ООО "ЛИСК"	35 680	Больше 365 дней	Претензионно- исковая работа	средняя
ООО "СТРОЙ- ПРОЕКТ-СЕРВИС"	118 014	Больше 365 дней	Претензионно- исковая работа	средняя

- Дебиторская задолженность по договору об уступке прав требования.

Контрагент-дебитор (цедент)	Сумма уступленного требования, (тыс. руб.)	Дата уступки и сторона договора (цессионарий)	Ключевые условия договора цессии	Финансовый результат от уступки, (тыс. руб.)
ООО «ОДСК-Л2»	27651  18227	01.08.2025 Цессионарий: ООО «ОДСК» 01.05.2025 Цессионарий: ООО «ОДСК»	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уступка 100% права требования.</li> <li>• Без регресса (риск неплатежа дебитора переходит к цессионарию).</li> </ul>	Убыток отсутствует

- Информация о проведенных в отчетном периоде крупных взаимозачетах с контрагентами.

Стороны и характер встречных обязательств	Дата и основание проведения взаимозачета	Сумма/тыс. руб.	Финансовый эффект
<p>Организация (кредитор) ↔ ООО «ОСУ-2» (дебитор)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Наш долг: За выполненные строительно-монтажные работы (кредиторская задолженность).</li> <li>• Их долг: За компенсацию по договору подряда, за куплю -продажу имущества (дебиторская задолженность).</li> </ul>	<p>01.07.2025</p> <p>На основании двустороннего акта взаимозачета и соглашения</p>	24790	<p>Одновременно уменьшилась краткосрочная кредиторская и дебиторская задолженность на 24 790 тыс. руб.</p> <p>Влияние на денежные потоки: Отсутствует (операция по взаимозачету).</p> <p>Влияние на коэффициенты: Улучшение показателей оборачиваемости как дебиторской, так и кредиторской задолженности.</p>



По состоянию на 31.12.2025 создан резерв по сомнительной дебиторской задолженности в размере 424 340 тыс. рублей, в том числе по оконченному судебному спору в отношении дебиторской задолженности АО «ЛИК» в размере 100%, сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности на 31.12.2025г. по АО «ЛИК» составляет 78 419 тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за минусом резерва. Информация о составе резерва раскрыта в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

2.15. Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся:

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

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Показатель	На 31.12.2025 года (тыс. руб.)	На 31.12.2024 года (тыс. руб.)	На 31.12.2023 года (тыс. руб.)
Денежные средства и денежные эквиваленты, всего, в том числе:	40 220	38 069	2 084
Денежные средства в кассе	118	106	121
Денежные средства на расчетных счетах	40 102	37 963	1 963
Денежные эквиваленты, всего, в том числе:	-	38 000	431 000
Депозиты со сроком погашения ≤ 92 дней	-	38 000	431 000

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

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

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

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

По строкам 4119, 4129, 4219, 4229, 4319, 4329 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи:

Наименование показателя	За 2025 год.	За 2024 год
Строка 4119 «Прочие поступления», в т.ч.:		

Выплаты по решениям суда	55 916	169
Возврат денежных средств от поставщика	31 691	73 222
Краткосрочный депозит (меньше 3-х месяцев)	40 000	-
<b>Строка 4129 «Прочие платежи»</b>		
Субсидирование % ставки	(29 212)	(23 453)
Выплаты по решениям суда	(14 297)	(12 005)
Имущественные налоги	(28 594)	(17 354)
<b>Строка 4329 «Прочие платежи»</b>		
Платежи по долгосрочной аренде (финансовая аренда)	(17 617)	(20 550)

#### Существенные суммы денежных средств, недоступные для использования:

На отчетную дату 8 927 тыс. рублей размещены на эскроу-счетах в банках. Данные средства являются целевыми, привлеченными от участников долевого строительства, и могут быть использованы Обществом-застройщиком только после выполнения условий, предусмотренных договорами эскроу и федеральным законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

#### 2.16. Прочие оборотные активы

На 31 декабря прочие оборотные активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2025 г.	2024 г.	2023 г.
	Оборотные	Оборотные	Оборотные
Расчеты по НДС по авансам и отложенным платежам	-	4 666	4 412
Расходы будущих периодов	174	1 168	1 063
<b>Итого</b>	<b>174</b>	<b>5 834</b>	<b>5 475</b>

#### 2.17. Собственный капитал

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

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

Уставный капитал ПАО «СЗ «Орелстрой» на 31.12.2025 г. составлял 400 109 тыс. руб., из них 222 902 оплаченных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1795 руб. каждая.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался, составляет 14 тыс. рублей, Переоценка внеоборотных активов не производилась. Накопленная дооценка основных средств составляет на 31.12.2025 - 120 996 тыс.руб., на 31.12.2024 – 131 944 тыс. руб. Уменьшение накопленной дооценки связано с выбытием части объектов основных средств для внесения вклада в уставный капитал организации.

В составе Накопленной дооценки внеоборотных активов Общества отражены:

Вид вносимого имущества	На 31.12.2023 года (тыс. руб.)	На 31.12.2024 года (тыс. руб.)	На 31.12.2025 года (тыс. руб.)
Земельные участки	119 870	107 753	98 213
Здание	3 251	3 201	3 201
Машины и оборудование	23 831	20 990	19 582
<b>Итого</b>	<b>146 952</b>	<b>131944</b>	<b>120996</b>

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 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. составляет 29 541 тыс.руб.

## 2.18. Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2025 год финансовым результатом деятельности Общество является убыток в размере 457 357 тыс. рублей.

Показатель строки «Нераспределенная прибыль (убыток)» увеличен за счет выбытия основных средств, участвующих в переоценке, произведенной в 2011 году на сумму 14 595 тыс. руб.

## Обязательства

## 2.19. Заемные средства

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

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

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

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

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

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

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

Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

- видам (долгосрочные, краткосрочные);
- контрагентам;



– договорам.

Проценты по целевым кредитам, относящиеся к проектному финансированию, начисляются ежемесячно на основании расчета, полученного от уполномоченного Банка, учитываются в составе той номенклатурной группы, на которую получено проектное финансирование, по статье «Проценты к уплате (эскроу)» и подлежат включению в себестоимость Объекта строительства. К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного строительства (Объекты строительства), создаваемые Обществом в рамках инвестиционных проектов в качестве застройщика, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов (МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам»; Рекомендации бухгалтерского методологического центра Р-69/2016-КлР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции»).

#### Информация о сроках погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.		
			На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1. Долгосрочные:					
1.1. Кредиты банков:			479 092	1 701 646	695 666
- Кредиты банков	Руб.	Июнь 2027 г.	250 334	398 481	-
- Кредиты банков	Руб.	Июнь 2027 г.	228 758	1 303 165	695 666
1.2. Займы организаций	Руб.		-	43 311	43 311
- Дочерние общества	Руб.	Декабрь 2028г.	-	43 311	43 311
1.3. Долгосрочные проценты по кредитам, займам	Руб.	Июнь 2027г.	2 694	56 491	17 569
Итого долгосрочные:			481 786	1 801 448	756 546
2. Краткосрочные:					
2.1. Кредиты банков:			99 337	93 212	-
-Кредиты банков	Руб.	Декабрь 2026г.	99 337	93 212	-
2.2. Проценты по краткосрочным кредитам, займам	Руб.	Декабрь 2026г.	1 420	2 314	
Итого краткосрочные:			100 757	95 526	-

#### Расходы по займам и кредитам, вексельные обязательства, облигации

Раскрываемая информация	за 2025г.	За 2024г.
Суммы расходов по займам (проценты), включенные в прочие расходы	85 714	500
Суммы процентов, причитающихся к оплате займодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов	148 399	161 096

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

## 2.20. Оценочные обязательства

Общество формирует и отражает в отчетности следующие оценочные обязательства:

- на оплату предстоящих отпусков.

При формировании оценочных обязательств общество применяет разработанные методики:

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

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

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

## 2.21. Кредиторская задолженность

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

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

Группа контрагентов / Наименование	Сумма задолженности, (тыс. руб.)	Доля в общей сумме задолженности, %	Примечания (существенные условия, риски)
Целевое финансирование объектов капитального строительства (дольщики) (Топ-1)	740 045	75,61	Ключевой контрагент, долгосрочный договор.
ООО "ОСУ-2" (Топ-2)	122 107	12,48	Ключевой контрагент, долгосрочный договор.

Просроченная кредиторская задолженность в отчетном периоде не выявлена.

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



## 2.22. Долгосрочные прочие обязательства

На 31 декабря долгосрочные прочие обязательства имели следующую структуру:

Наименование обязательства	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Обязательства по договорам долевого участия	-	-	231 893
Задолженность по арендным обязательствам	13 322	26 004	11 387

## 2.23. Краткосрочные прочие обязательства

На 31 декабря краткосрочные прочие обязательства имели следующую структуру:

Наименование обязательства	2025 г.	2024 г.	2023 г.
НДС по авансам и предоплатам выданным	-	39 651	36 904
Задолженность по арендным обязательствам	13 108	13 914	17 592

## 2.24. Обеспечения обязательств

Информация по обеспечениям, выданным по состоянию на 31.12.2025г. отражена в разделе 9 табличных пояснений.

Обеспечения обязательств и платежей выданные	Сумма, тыс.руб.
Договор поручительства, договор ипотеки	3 161 638
Договор залога	2 714 503
<b>Итого</b>	<b>5 876 141</b>

Договор поручительства (со связанными сторонами):

В АО "АЛЬФА-БАНК"- за ООО "СЗ Орелстрой-4" по обязательствам: обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до июня 2029г на сумму 571 000 тыс. руб.

В ПАО "БАНК ВТБ"- за ООО "ОДСК-ИНДУСТРИЯ", по обязательствам: обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до сентября 2031г на сумму 272 787 тыс.руб.

В ПАО «Сбербанк» - за ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6" по обязательствам:

обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до июля 2032г на сумму 1 705 364 тыс. руб.,



В СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО за ООО «ОСУ-2» по обязательствам:

исполнение все обязательств по Договору лизинга, включая уплату лизинговых платежей, дополнительных лизинговых платежей, выкупной цены, суммы закрытия сделки, погашения неустойки, возмещение судебных расходов по взысканию долга, срок до апреля 2031г, на сумму 91 472 тыс.руб.

Залог, ипотека (со связанными сторонами):

В АО "АЛЬФА-БАНК"- за ООО "СЗ Орелстрой-3" по обязательствам:

обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до декабря 2028 г., на сумму 50 000 тыс.руб.,

В ПАО "БАНК ВТБ"- за ООО "ОДСК-ИНДУСТРИЯ", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-8", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-10", ПАО «СЗ Орелстрой» по обязательствам:

обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до мая 2034 г., на сумму 135 629 тыс.руб.,

В ПАО «Сбербанк» - за ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7", ПАО "СЗ "Орелстрой", ООО "СЗ Орелстрой-5", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-ЛЗ", ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6" по обязательствам:

обязательства по погашению основного долга (кредита), обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу, обязательства по уплате неустойке, возмещение судебных и иных расходов Залогодателя, связанных с реализацией прав по основному долгу, возврат суммы кредита по основному долгу и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 ГК РФ, при недействительности основного договора или признание основного договора незаключенным, срок до июня 2032 г., на сумму 3 049 889 тыс.руб.,

## **2.25. Доходы по обычным видам деятельности**

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

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

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

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

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

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
<b>Выручка, в т.ч.:</b>	<b>1 475 462</b>	<b>199 753</b>
экономию от оказания услуг Застройщика	235 634	-
продажа готовой продукции	1 200 700	165 344
прочие виды деятельности (менее 5%)	39 128	34 409
<b>Себестоимость продаж, в т.ч.:</b>	<b>(988 960)</b>	<b>(120 850)</b>
продажа готовой продукции	(945 827)	(84 863)
прочие виды деятельности (менее 5%)	(43 133)	(35 987)

## 2.26. Расходы по обычным видам деятельности

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

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

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:

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

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

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

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

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

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

В отчете о финансовых результатах расходы по обычным видам деятельности:



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

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

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

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

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

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством:

Затраты, связанные с незавершенным строительством за 2024 год не формировались, так как не было сдачи объектов строительства.

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)
1.3.1 Разработка схемы организации земельного участка	(494)
2.1.1 Проект межевания территорий	(24)
2.10.1 Согласование проектов наружных инженерных сетей (ИСН) (08.С)	(17)
2.11.2 Согласование вырубки деревьев	(1 126)
2.3.1 Аренда земельного участка для строительства зданий (08.С)	(8 508)
2.3.2 Аренда земельных участков для прокладки инженерных сетей	(42)
2.5.6 Техусловия на вынос сети газоснабжения из пятна застройки	(117)
2.5.7 Техусловия на вынос сетей связи из пятна застройки	(1)
2.7.1 Техприсоединение к сетям холодного водоснабжения	(7 498)
2.7.3 Техприсоединение к сетям водоотведения	(26 399)
2.7.5 Техприсоединение к сети электроснабжения	(6 909)
2.7.7 Техприсоединение к сети газоснабжения	(1 536)
2.8.1 Прохождение экспертизы проекта	(184)
3.1.1 Инженерно-экологические изыскания	(162)
3.1.2 Инженерно-геологические изыскания	(1 730)
3.1.3 Инженерно-геодезические изыскания	(27)
3.3.1 Разработка проекта стадии "П" здания	(3 176)
3.5.1 Проект стадии "Р" здания	(4 682)
3.5.10 Авторский надзор (08.С)	(684)
3.5.9 Корректировка проекта стадии "Р" здания	(140)
4.1.2 Вырубка деревьев	(19)
4.1.3 Планировка стройплощадки (снятие/перемещение для хранения грунта)	(514)
4.2.1 Вынос из пятна застройки сетей водоснабжения	(57)
4.2.5 Вынос из пятна застройки сети газоснабжения	(394)
4.2.6 Вынос из пятна застройки сети электроснабжения	(289)
4.3.1 Временная дорога	(3 275)
4.3.3 Ограждение стройплощадки	(943)



4.3.4 Пункт мойки колес	(15)
4.3.8 Демонтаж врем. зданий и сооружений, ограждения стройплощадки	(1 113)
4.4.1 Монтаж, демонтаж, перебазировка гусеничного крана РДК	(169)
4.4.2 Устройство подкрановых путей башенного крана	(851)
4.4.3 Монтаж башенного крана	(456)
4.4.4 Монтаж грузоподъемных механизмов (вертикальный транспорт)	(2 146)
4.4.8 Демонтаж башенного крана и подкрановых путей	(590)
5.1.1 Устройство котлована в т.ч. шпунтовые ограждения	(2 870)
5.1.2 Обратная засыпка котлована	(648)
5.10.1 Строительные работы лифтовых шахт	(26)
5.10.2 Строительные работы лифтов (порталы и пороги)	(592)
5.10.3 Монтаж лифтов (08.С)	(19 198)
5.10.4 Пуско-наладка лифтового оборудования	(1 800)
5.10.5 Автоматизация и диспетчеризация лифтов	(1 856)
5.10.6 Пуско-наладка диспетчеризации оборудования лифтов и сдача лифтов	(140)
5.11.1 Система водоснабжения здания	(29 611)
5.11.2 Пуско-наладка насосов водоснабж. и задвижек с электроприводами	(70)
5.12.1 Система отопления здания	(24 404)
5.12.2 Система естественной вентиляции	(1 255)
5.12.3 Система противодымной вентиляции	(14 584)
5.12.4 Система приточно-вытяжной вентиляции	(96)
5.12.5 Автоматизация ОВ и ВК	(2 762)
5.12.6 Пуско-наладка системы противодымной вентиляции	(591)
5.13.1 Система водоотведения здания	(10 882)
5.13.2 Система ливневой канализации здания	(1 328)
5.14.1 Системы электроснабжения и освещения здания	(28 562)
5.14.2 Система автоматического учета электроэнергии АСКУЭ	(239)
5.14.3 Пуско-наладка системы электроснабжения и электрооборудования	(445)
5.15.1 Домофоны и кодовые замки	(3 807)
5.15.2 Телефонизация, телевидение и радиофикация и др.	(9)
5.15.3 Охранная сигнализация	(1 529)
5.15.4 Диспетчеризация инженерных систем	(59)
5.16.1 Система пожарной сигнализации и оповещения о ЧС	(8 765)
5.17.1 Система водоснабжения котельной	(46)
5.17.10 Автоматизированная система диспетчеризации котельной	(142)
5.17.12 Пуско-наладка оборудования котельной и допуск в эксплуатацию	(51)
5.17.2 Системы водоотведения котельной	(14)
5.17.3 Системы отопления и вентиляции котельной	(279)
5.17.4 Системы электроснабжения и освещения котельной	(885)
5.17.5 Система газоснабжения котельной	(1 399)
5.17.6 Автоматизация системы газоснабжения котельной	(84)
5.17.7 Монтаж и ПНР тепломеханического оборудования котельной	(7 575)
5.17.8 Автоматизация тепломеханического оборудования котельной	(1 541)
5.17.9 Система охранно-пожарной сигнализации котельной	(154)
5.18.1 Монтаж технологического оборудования	(1 749)
5.18.2 Пуско-наладка технологического оборудования	(8)
5.2.1 Устройство свайного основания	(23 197)
5.2.2 Устройство фундаментов в т.ч. гидроизоляция	(11 043)
5.2.3 Монтаж конструкций входов в подвал	(1 271)
5.2.4 Монтаж конструкций здания ниже 0.000	(15 884)
5.3.1 Монтаж конструкций здания выше 0.000	(255 894)
5.3.2 Монтаж конструкций крышной котельной	(2 306)
5.3.3 Монтаж несущих конструкции входных групп	(7 221)
5.4.2 Монтаж окон	(24 174)
5.4.3 Монтаж витражей и остекление балконов	(23 801)

5.4.4 Монтаж входных групп из ПВХ профилей	(1 076)
5.5.1 Герметизация швов на фасаде	(5 528)
5.5.2 Отделка фасада	(4 394)
5.5.3 Отделка уличной части входных групп	(708)
5.5.4 Отделка уличной части входов в подвал и прямков	(61)
5.6.1 Устройство кровли	(7 442)
5.7.3 Устройство перегородок из листовых материалов на каркасе	(2 812)
5.8.1 Монтаж наружных дверей здания	(541)
5.8.2 Монтаж дверей в МОП, входных в квартиры и межкомнатных	(14 634)
5.8.3 Монтаж металлических дверей	(139)
5.8.4 Монтаж противопожарных дверей	(4 183)
5.9.1 Устройство полов	(24 294)
5.9.2 Отделка МОП (мест общего пользования)	(12 868)
5.9.3 Отделка помещений (квартир)	(66 562)
5.9.5 Отделка технических помещений в том числе техэтаж (чердак)	(1 332)
6.1.1 Вертикальная планировка	(5 504)
6.1.2 Устройство озеленения	(3 316)
6.1.3 Малые архитектурные формы	(6 912)
6.1.5 Ограждение площадок	(1 542)
6.1.6 Монтаж наружного освещения придомовой территорий	(3 917)
6.2.1 Устройство придомовых автодорог и автоплощадок	(19 078)
6.2.2 Устройство придомовых тротуаров и площадок	(17 978)
6.2.3 Водоотводные сооружения	(508)
6.2.4 Сооружения (подпорные стенки, лестницы)	(7 357)
6.3.1 Устройство внутриплощадочных наружных сетей теплоснабжения	(2 233)
6.3.5 Устройство внутриплощ. наружных сетей ливневой канализации	(6 614)
6.3.6 Устройство внутриплощ. наружных сетей электроснабжения	(6)
6.3.7 Устройство внутриплощ. наружных сетей газоснабжения	(1 646)
6.3.8 Устройство внутриплощ. наружных сетей связи	(62)
6.4.2 Устройство наружных магистральных сетей холодного водоснабжения	(1)
6.4.5 Устройство наружных магистральных сетей ливневой канализации	(1 543)
7.1.1 Техническая инвентаризация здания (БТИ)	(240)
7.1.2 Передача объекта и сетей эксплуатирующим организациям	(257)
7.1.5 Сдача объекта госстройнадзору	(332)
9.1.13 Субсидия % ставки Сбербанка (08.С)	(11 724)
9.1.16 Прочие затраты на текущее сопровождение строительства, включая сдачу объекта в эксплуатацию (	(386)
9.1.17 Услуги технического заказчика (08.С)	(22 078)
9.1.7 Уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (08.С)	(92 104)
9.1.8 Расходы связанные с заключением договоров ДДУ	(476)
Амортизация ППА (08.С)	(1 427)
Возмещение затрат необходимых для строительства (Застройщики 08.С)	(1 110)
Госпошлина (08.С)	(10)
НДС	(170 014)
Прочие затраты	(19 813)
Итого	(1 153 897 )

Расходы, отраженные в составе коммерческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 2024 год, (тыс.руб.)
Амортизация	(228)	(228)
Госпошлина	(21 340)	(2)



Налог на имущество	(113)	(118)
Прочие коммунальные расходы	(3 350)	(1 179)
Расходы на водоснабжение и водоотведение	(34)	(2)
Расходы на интернет	(93)	(68)
Расходы на теплоснабжение	(980)	(128)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели)	(196)	(9)
Расходы по мобильной связи	(66)	(134)
Реклама в средствах массовой информации (ТВ, радио, газеты, журналы), поддержка сайта	(6 119)	(13 409)
Страхование имущества	(100)	(26)
Услуги по принципу «одного окна»	(382)	(443)
Услуги по реализации имущества	(48 459)	(38 539)
Услуги по уборке	(291)	(202)
Участие в аукционе	(20)	(58)
Итого	(81 771)	(54 545)

Расходы, отраженные в составе управленческих:

Статья расходов	За 2025 год, (тыс. руб.)	За 2024 год, (тыс.руб.)
Амортизация	(13 609)	(19 770)
Аудиторские услуги	(938)	(883)
Вневедомственная, военизированная охрана объектов, пожарная безопасность	(1 369)	(1 003)
Заработная плата	(27 633)	(33 047)
Земельный налог	(9 332)	(10 304)
НДС (не подлежащий возмещению) для распределения	(23 465)	(702)
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	(2 856)	(3 025)
Расходы на электроэнергию (бытовые цели)	(1 352)	(122)
Ремонт и содержание зданий, сооружений, транспорта	(3 494)	(3 584)
Страховые взносы	(6 493)	(6 648)
Услуги	(42 284)	(60 554)
Прочие расходы	(7 290)	(11 296)
Итого	(140 115)	(150 938)

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

## 2.27. Прочие доходы и расходы

В 2025 и 2024 годах прочие доходы и расходы включали в себя следующее:

Прочие доходы/расходы	2025 год		2024 год	
	Доходы (тыс. руб.)	Расходы (тыс. руб.)	Доходы (тыс. руб.)	Расходы (тыс. руб.)
Безвозмездная передача	-	(22 771)		(261)
Благотворительность и пожертвования	-	(2 314)		(1 491)



Доходы (расходы) от уступки прав и обязанностей по аренде	14 828	(2 438)	-	(17)
Имущественные налоги	-	(18 727)	-	(94)
Передача активов в УК, участие в других организациях	-	(2 583)	262 190	(45 423)
Расходы от реализации	-	-	-	(46 941)
Расходы на возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства	-	(107 909)	-	(90 620)
Компенсация расходов по возмещению затрат на устранения недостатков участникам дол-го стро-ва	91 597	-	77 121	-
Расходы по передаче прав и обязанностей	-	(2 954)	-	(3 132)
Расходы на рекламу	-	(4 454)	-	-
Оценочные резервы	-	(661 060)	43 577	(90767)
Строительные недостатки	-	(14 415)	-	(12 018)
Субсидирование %%% ставки по акции Сбербанк	-	(14 079)	-	(1 670)
Прочие: -Выплаты согласно Положения о материальной поддержке, прощение долга, комиссия банка и т.п.	27 967	(82 062)	46 372	(55 281)
<b>Итого прочие доходы/расходы</b>	<b>134 392</b>	<b>(918 768)</b>	<b>429 260</b>	<b>(347 715)</b>

Из перечисленных в таблице показаны свернуто за 2025 год:

- Доходы/расходы от перевыставления услуг- 12 937 тыс. руб.
- Начисление/восстановление резерва по сомнительным долгам- 63 394 тыс. руб.
- Начисление/восстановление резерва под обесценение финансовых вложений – 100 402 тыс. руб.

Итого: 176 733 тыс. руб.

Раскрытие информации о прочих доходах, не зачисляемых на счет прибылей и убытков:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год	Пояснения
Прочие доходы, не включаемые в состав прибыли (убытка) отчетного периода, в т.ч.:	15 880	9 733	Итоговая сумма всех доходов, отраженных ниже
1. Доходы, корректирующие стоимость нераспределенной прибыли:	15 880	9 733	
• Доход от увеличения стоимости нераспределенной прибыли, за счет	14 595	7 723	Относится на уменьшение добавочного капитала (счет 83), увеличение

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год	Пояснения
выбытия основных средств и списание переоценки			нераспределенной прибыли (счет 84)
• Доход от увеличения стоимости нераспределенной прибыли, за счет списание невостребованных дивидендов с истекшим сроком исковой давности	1 285	2 010	Относится на увеличение нераспределенной прибыли (счет 84)

## 2.28. Отложенные налоговые активы/обязательства, налог на прибыль

Текущий налог на прибыль в 2025 году, исчисленный в соответствии с положениями НК РФ, составил 45 050 тыс. руб.

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

Показатель	2025 год	2024 год
1	2	5
<b>Отложенные налоговые активы – всего</b>	<b>108 053</b>	<b>80 398</b>
Внеоборотные активы	362	119
Готовая продукция	14	-
Дебиторская задолженность	11 549	-
Доходные вложения в материальные ценности	123	100
Основные средства	503	558
Оценочные обязательства и резервы	549	509
Расходы будущих периодов	463	960
Резервы сомнительных долгов	87 884	68 626
Арендные обязательства	6 606	9 526
<b>Отложенные налоговые обязательства – всего</b>	<b>96 194</b>	<b>61 545</b>
Доходные вложения в материальные ценности	4 723	4 686
Внеоборотные активы	833	-
Готовая продукция	5 852	-
Материалы	2	2
Незавершенное производство	28 961	-
Нематериальные активы	817	1 126
Основные средства	46 544	55 731
Товары отгруженные	8 462	-



Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения – всего, в том числе:	(401 357)	172 616
облагаемая по ставке 25%	(401 357)	172 616

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	2024 год
Условный доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	(100 339)	5 772
рассчитанный по ставке 25%	(100 339)	5 772
Постоянный налоговый доход (расход)	156 031	(11 916)
Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	(55 692)	(6 144)
текущий налог на прибыль, в том числе:	(45 050)	(10 868)
отложенный налог на прибыль	(10 642)	4 724
в том числе обусловленный:		(8 560)
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(10 642)	
Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки налога на прибыль	-	13 284
Налог на прибыль прошлых лет	-	-

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.

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.

### 3. Иная информация

#### 3.1. Общая информация об организации

Среднесписочная численность сотрудников Организации составила 29 человек на 31.12.2025 г., на 31.12.24г. -37 человек и 31.12.2023г. - 49 человек соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Состав правления ПАО «СЗ «Орелстрой» в 2025 году.

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

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

### 3.2. Информация об акциях/долях в Уставном капитале

Основные участники (акционеры) эмитента:

- Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация». Сокращенное фирменное наименование: ООО «ОДСК». Место нахождения - 302030, Орловская область, г. Орел, ул. Площадь Мира, д.7 Г, 2 этаж, помещение 6. ИНН: 5753069963 ОГРН: 1185749001822. Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 63.5979%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 63.5979%.
- Полное фирменное наименование: Орловская область в лице Департамента государственного имущества и земельных отношений Орловской области. Сокращенное фирменное наименование: нет. Место нахождения - 302030 Россия, г. Орел, Набережная Дубровинского 70. ИНН: 5753004003 ОГРН: 1025700833784. Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 22.4601%. Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 22.4601%.

Акционер – владелец обыкновенных акций Общества имеет следующие права:

- участвовать в управлении делами Общества в порядке, определенном настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах», в том числе участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам компетенции собраний;
- принимать участие в распределении прибыли;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Общества;
- отчуждать принадлежащие ему акции без согласия других акционеров Общества;
- обжаловать в суд решение, принятое общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, устава Общества, в случае, если акционер не принимал участия в общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- на получение части прибыли Общества, выплачиваемой в виде дивидендов (в случае принятия Обществом решения об их выплате), пропорциональной доле акций, принадлежащей акционеру, в уставном капитале Общества;
- на получение информации о деятельности Общества, предусмотренной статьей 91 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- на получение части имущества Общества или его денежного эквивалента в случае его ликвидации;
- преимущественное право покупки (приобретения) дополнительно выпускаемых Обществом акций или конвертируемых в акции ценных бумаг (в случае выпуска таких ценных бумаг) в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории;
- иные права, предусмотренные нормами Федерального закона «Об акционерных обществах».

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

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

### 3.3. Состояние чистых активов



Показатели	на 31.12.2025г.	на 31.12.2024г.	на 31.12.2023г.
Уставный капитал, тыс. руб.	400 109	400 109	400 109
Чистые активы, тыс. руб.	5 294 807	5 747 232	5 647 367
Соотношение, в %	13,23	14,36	14,11

Чистые активы Организации на 31.12.2025 года в 13 раз превышают уставный капитал.

### 3.4. Информация о прибыли 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 2023, 2024, 2025 годах количество акций 222 902 штук.

За 2024 год

Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	2024 год
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет (222 902 x 6 месяцев + 222 902 x 6 месяцев)/12 месяцев	222 902

Показатель	2024	2023
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 2025 год

Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	2025 год
январь - июнь (6 месяцев)	222 902
июль-декабрь (6 месяцев)	222 902
Расчет (222 902 x 6 месяцев + 222 902 x 6 месяцев)/12 месяцев	222 902

Показатель	2025	2024
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль /непокрытый убыток) отчетного года - строка 2400 формы «Отчет о финансовых результатах», тыс. руб.	(457 357)	166 464
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, штук	222 902	222 902
Базовая прибыль (убыток), в рублях	(2051,83)	746,80



3.5. Сумма дивидендов, начисленных в отчетном периоде

В 2025 году дивиденды за предыдущий год не объявлялись и не выплачивались.  
В 2024 году были объявлены дивиденды за 2023 год по обыкновенным акциям в сумме 746 руб. 80 коп. на одну обыкновенную акцию. Общая сумма начисленных дивидендов в 2024 году составила 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.

3.6. Вознаграждение аудиторской организации

Сумма выплаченного (подлежащего выплате) вознаграждения аудитору ООО "НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ" ИНН 9723037418, ОГРН 5177746119337 за проведение аудита, за отчетный год составляет 1 180 тыс. руб.

3.7. Информация о связанных сторонах

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

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

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

Перечень связанных сторон ПАО «СЗ «Орелстрой», включая зависимые компании, раскрыт в Приложении № 2 к разделу 3.7 настоящих Пояснений.

Расчеты по операциям Организации со связанными сторонами производятся безналичными денежными средствами.

Организацией в 2025 г. были осуществлены следующие операции со связанными сторонами:

## Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны в тыс.руб. с НДС):

Дебиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны в тыс.руб. с НДС).							
Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025	Резерв по сомнитель ным долгам на 31.12.2025	Условия и сроки осуществле ния расчетов
			Возникло	Оплачено			
Покупатели и заказчики:							
ООО «ОДСК-ЛИПЕЦК» ИНН 4826137310	поставка товара	74844	-	-	74844	3824	Цена договорная, условие расчетов  – аванс, срок 30 дней с момента отгрузки
ООО «ОДСК-СЕРВИС» ИНН 5751063973	услуги	15093	1876	61	16908	-	Цена договорная, условие расчетов  – аванс, срок 30 дней с момента отгрузк и
ООО «Орелпроект» ИНН 5700008967	Услуги, аренда	11054	804	88	11770	10833	Цена договорная, условие расчетов  – аванс, срок - конец текущег о месяца
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИ Я ПАО "ОРЕЛСТРОЙ" ИНН 5752080347	Услуги, поставки	373704	14193	9099	378798	1616	Цена договорная, условие расчетов  – аванс, срок 30 дней с момента отгрузки
ООО "СЗ"ОРЕЛСТРОЙ-4" ИНН 5751063317	Договор подряда	56765	-	897	55868	-	Цена договорная , условие расчетов

ООО "СЗ"ОРЕЛСТРОЙ-6" ИНН 5751065191	Договор подряда	-	57082	6114	50968	-	Цена договорная , условие расчетов
Авансы выданные:							
ООО «ОСУ-2» ИНН 5720009052	Договор подряда	648844	272124	818897	102071		Цена договорная, условие расчетов  – аванс, срок 30 дней с

Кредиторская задолженность за 2025 год (суммы указаны с НДС):

Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025	Условия и сроки осуществления расчетов
			Возникло	Оплачено		
Поставщики и подрядчики:						
ООО «ОСУ-2» ИНН 5720009052	Договор подряда	3900	993340	875133	122107	Цена договорная, условие расчетов – аванс, срок 30 дней с момента отгрузки

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

Операции со связанными сторонами раскрыты в Приложении 1 настоящих Пояснений к бухгалтерской отчетности.

Резервы, созданные по операциям сомнительной дебиторской задолженности связанных сторон:

Наименование связанной стороны	Сумма резерва на 31.12.2025	Сумма резерва на 31.12.2024
ООО "ОДСК ЛИПЕЦК" ИНН 4826137310	6811	0,00
ООО "ОДСК-СЕРВИС" ИНН 5751063973	5511	0,00
ООО "ОРЕЛПРОЕКТ" ИНН 5700008967	10833	0,00
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ" ИНН	1866	0,00
ООО "ОСУ-2" ИНН 5720009052	139062	0,00
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7" ИНН 5751066124	5316	0,00

- Информация о существенных денежных потоках Общества с дочерними и зависимыми обществами

№	Наименование показателя	За 2025 г.	Из графы 3, в том числе по дочерним и зависимым обществам	За 2024 г.	Из графы 5, в том числе по дочерним и зависимым обществам
	Денежные потоки от текущих операций				
4110	Поступления – всего	1407086	63 619	373406	36 952



4120	Платежи – всего	(981 314)	(303 578)	(2 383 062)	(1 440 255)
	Денежные потоки от инвестиционных операций				
4210	Поступления – всего	434 813	427 483	895474	449 884
4220	Платежи – всего	(569 278)	(569 278)	(701 675)	(699 989)
	Денежные потоки от финансовых операций				
4310	Поступления – всего	776 755	-	1 930 412	-
4320	Платежи – всего	(1 065 911)	-	(78 570)	-

• Вознаграждение основного управленческого персонала

К основному управленческому персоналу Организация относит управляющего директора, исполнительного директора, их заместителей.

В течение 2025 и 2024 годов Общество начислило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат в тыс. руб.:

Статья расходов	За 2025 год Сумма, тыс. рублей	За 2024 год Сумма, тыс. рублей
Оплата труда за отчетный период	3945	4836
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	261	387
Премии	0,00	0,00
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. выплаты	0,00	0,00
Страховые взносы	671	794

Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты), в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным 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.

### 3.8. События после отчетной даты

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

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

### 3.9. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности 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.

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением ведения специальной военной операции на Украине, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, и меры, принимаемые в РФ, в ответ на внешнее санкционное давление не может не иметь последствий и не оказывать влияния на финансовые показатели хозяйственной деятельности организации. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию.

Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости (выпускаемую продукцию, оказываемые услуги).

Чистые активы Организации по итогам отчетного периода 2025 года снизились к уровню начала 2026 года на 452 425 тыс. руб. (на 7,87%), в результате получения отрицательного финансового результата, и на 31.12.2025 г. составили 5 294 807 тыс. руб. Отрицательный финансовый результат по итогам деятельности за 2025 год связан с тем, что 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. В результате введения санкций в связи с проведением специальной военной операции процентные ставки по кредитам остаются высокими. Компенсировать сложившееся положение в соответствии с бюджетом Организации на 2026(2027) год планируется рост объемов выручки от реализации продукции (работ, услуг) к уровню 2025 года. Планируемый на 2026 (2027) год объем выручки от реализации продукции (работ, услуг) подтвержден договорами и контрактами (заключенными и с высокой вероятностью подписания) в полном объеме.

Организация будет продолжать осуществлять непрерывно свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

### **3.10. Условные активы и обязательства**

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года Обществу неизвестно об иных существенных требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

К условным активам относятся обеспечения полученные и денежные средства на счетах эскроу, информация о которых раскрыта в разделе «Обеспечение обязательств».

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

У Общества отсутствуют обязательства по созданию социальных объектов.

Обязательства участников договора по внесению денежных средств не внесенных в срок платежей по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют.

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

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

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

### 3.11 Государственная помощь

В течение 2024 года Общество 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.

В течение 2025 года Общество не являлось получателем государственной помощи.

Дата 30 марта 2026г.

Управляющий директор



(Гефель Владислав Владимирович)



Приложение № 1

к р. 2.10 Финансовые вложения  
Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Наименование юридического лица	Сумма вклада, тыс.руб.	Резерв, тыс. рублей на 31.12.2024г.	Резерв, тыс. рублей на 31.12.2025г.
ООО "ОРЕЛСТРОЙ-АКТИВ"			
5751061670	376745	9839	8397
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"			
5752080347	763159	0	587556
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-10"			
5751066501	103263	76042	102151
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-11"			
5751066519	96688	69900	79890
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7"			
5751066124	53453	21916	37412
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-9"			
5751066526	98960	98960	0
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-ЛЗ"			
4823078070	307277	69683	74218
Итого		346340	889624

к р. 2.14 Дебиторская задолженность  
Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Наименование юридического лица	на 31.12.2024 г.		на 31.12.2025 г.	
	Сумма дебиторской задолженности, тыс.руб.	Сумма резерва, тыс. рублей	Сумма дебиторской задолженности, тыс.руб.	Сумма резерва, тыс. рублей
АО "ЖИЛСТРОЙ"	9499	0	15917	4498
5752001271	0	0	0	0
АО "Липецкая ипотечная корпорация"	134332	134332	78419	78419
4826037139	0	0	0	0
Гончарова Татьяна Юрьевна	73	73	73	73
482412598748	0	0	0	0
ИП Власов Игорь Викторович	302	80	302	302
575207950447	0	0	0	0
КУ ОО "ОРЕЛГОСЗАКАЗЧИК"	5	0	5	5
5752030770	0	0	0	0
ОАО "ЭКССТРОЙМАШ"	10690	10690	10690	10690
4823002674	0	0	0	0
ООО "КФХ "ПЕТРОВИЧ"	7711	511	6700	6700
5751065723	0	0	0	0
ООО "ЛИСК"	35680	35680	35680	35680
4826081723	0	0	0	0
ООО "ОДСК ЛИПЕЦК"	88256	0	86894	6811
4826137310	0	0	0	0
ООО "ОДСК-СЕРВИС"	29164	0	23141	5511
5751063973	0	0	0	0
ООО "ОРЕЛПРОЕКТ"	23153	0	11774	10833
5700008967	0	0	0	0
ООО "ОРЕЛСТРОЙИНДУСТРИЯ ПАО "ОРЕЛСТРОЙ"	405973	0	412929	1866
5752080347	0	0	0	0
ООО "ОСУ-2"	1031472	0	698305	139062
5720009052	0	0	0	0
ООО "ПРОММЕТИЗ РУСЬ"	37	37	37	37
5720013108	0	0	0	0

ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-7"	28255	0	40177	5316
5751066124	0	0	0	0
ООО "СТРОЙ-ПРОЕКТ-СЕРВИС"	124410	124410	118014	118014
5702006323	0	0	0	0
ООО "СУ-5 трест "Липецкстрой-М"	194	194	194	194
4823035581	0	0	0	0
ПАО "СОФТЛАЙН"	4	0	4	4
7736227885	0	0	0	0
УФССП РОССИИ ПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ 5752035640	103	87	103	103
ООО "ПРАВИЛЬНЫЕ ОКНА" ИНН 5752053015	204	204	204	204
Прочие	2331	2331	18	18
Итого	1931846	308627	1539580	424340

## СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

### Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик «Орелстрой»

(полное фирменное наименование акционерного общества)

**Код эмитента:**

4	0	8	5	1	-	A
---	---	---	---	---	---	---

(указывается уникальный код эмитента)

**на 31.12.2025 года**

Адрес акционерного общества:

302002, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ОРЁЛ, ПЛ МИРА, Д. 7Г

(адрес акционерного общества, указанный в едином государственном реестре юридических лиц)

Информация, содержащаяся в настоящем списке аффилированных лиц, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации об акционерных обществах.

Адрес страницы в сети Интернет: [www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=5270](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=5270)

(адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации)



Часть II. Содержание списка аффилированных лиц акционерного общества

ИНН	5751005940
ОГРН	1025700764363

3	1	1	2	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Состав аффилированных лиц на

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Бреев Александр Викторович	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 03.04.2025	0	0
2.	Гургунаев Омар Арабиевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 05.10.2025	0	0
3.	Ивановский Владимир Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	06.06.2025	0	0
4.	Колесов Григорий Васильевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	06.06.2025	0	0
5.	Мигутцкий Олег Юрьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	06.06.2025	0	0

		лица не получено	директоров акционерного общества			
6.	Платонова Ольга Юрьевна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	06.06.2025	0	0
7.	Цыплаков Алексей Иванович	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 06.02.2023	0	0
8.	Гефель Владислав Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества Лицо является членом коллегияльного исполнительного органа акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	16.03.2025 16.03.2025 06.02.2025	0	0
9.	Ладыгина Ольга Евгеньевна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом коллегияльного исполнительного органа акционерного общества	16.03.2024	0	0
10.	Спиридонова Ольга Анатольевна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом коллегияльного исполнительного органа акционерного общества	16.03.2024	0	0
11.	Чичерина Ольга Викторовна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом коллегияльного исполнительного органа акционерного общества	16.03.2024	0	0
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстрой-Актив»	ОГРН 1185749001569	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц,	23.03.2018 23.03.2018	0	0

			к которой принадлежит акционерное общество			
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-1»	ОГРН 1245700002811	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	01.08.2024	0	0
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2»	ОГРН 1185749005496	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	10.08.2018  10.08.2018	0	0
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-3»	ОГРН 1185749005507	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	10.08.2018	0	0
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4»	ОГРН 1195749002239	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	12.04.2019  12.04.2019	0	0
17.	Общество с ограниченной	ОГРН 1205700005158	Лицо, в котором акционерное		0	0



	ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-5»		общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.09.2020  23.09.2020		
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6»	ОГРН 1205700005169	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.09.2020  23.09.2020	0  0	0
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7»	ОГРН 1215700003529	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	24.08.2021  24.08.2021	0  0	0
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8»	ОГРН 1215700003530	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	24.08.2021  24.08.2021	0  0	0

21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»	ОГРН 1225700000570	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	18.02.2022	0	0
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10»	ОГРН 1225700000558	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	18.02.2022 18.02.2022	0	0
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-11»	ОГРН 1225700000569	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	18.02.2022 18.02.2022	0	0
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-ЛІЗ»	ОГРН 1194827015460	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц,</p>	26.11.2019 26.11.2019	0	0

			к которой принадлежит акционерное общество				
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2»	ОГРН 1025700693138	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	05.05.1999  05.05.1999	0	0	
26.	Акционерное общество «Жилстрой»	ОГРН 1025700777519	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	19.03.2024  14.05.2004	0	0	
27.	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой»	ОГРН 1025700777343	<p>Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции лица</p> <p>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество</p>	01.09.2000  01.09.2000	0	0	
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой»	ОГРН 1185749009302	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица	28.12.2018	0	0	



			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	28.12.2018		
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация»	ОГРН 1195749008322	Лицо, в котором акционерное общество имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на составляющие уставный капитал доли лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	31.12.2019  31.12.2019	0  0	0
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация»	ОГРН 1185749001822	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.04.2018  23.10.2018	63.7491  63.7491	63.7491
31.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Аренда»	ОГРН 1215700002210	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	25.05.2021	0	0
32.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Индустрия»	ОГРН 1195749003328	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	31.05.2019	0	0
33.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Инжиниринг»	ОГРН 1205700004784	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	07.09.2020	0	0
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелпроект»	ОГРН 1245700001590	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	11.04.2024	0	0
35.	Общество с ограниченной	ОГРН 1204800010458	Лицо принадлежит к той группе лиц,	07.09.2020	0	0

	ответственностью «ОДСК-Строй Липецк»		к которой принадлежит акционерное общество			
36.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Неруд»	ОГРН 1185749001734	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.02.2020	0	0
37.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Сервис»	ОГРН 1195749006640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	18.10.2019	0	0
38.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Холдинг»	ОГРН 1225700003539	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	05.10.2022	0	0
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Легенда»	ОГРН 1245700001513	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	03.04.2024	0	0
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление №5»	ОГРН 1035751003144	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	08.09.2003	0	0
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Калуга»	ОГРН 1166733056820	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	30.12.2021	0	0
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-K2»	ОГРН 1234000002224	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	21.03.2023	0	0
43.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК Липецк»	ОГРН 1184827011445	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	21.11.2018	0	0
44.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Л1»	ОГРН 1194827005405	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	16.04.2019	0	0
45.	Общество с ограниченной	ОГРН 1194827005372	Лицо принадлежит к той группе лиц,	16.04.2019	0	0



	ответственностью «ОДСК-Л2»		к которой принадлежит акционерное общество			
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л4»	ОГРН 1214800011799	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	22.09.2021	0	0
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л5»	ОГРН 1224800012458	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	04.10.2022	0	0
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л6»	ОГРН 1234800002205	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.02.2023	0	0
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ОДСК-Л7»	ОГРН 1234800008167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	22.09.2023	0	0
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л8»	ОГРН 1244800001665	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	22.02.2024	0	0
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л9»	ОГРН 1244800001654	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	22.02.2024	0	0
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК-Л10»	ОГРН 1254800001940	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	19.03.2025	0	0
53.	Общество с ограниченной ответственностью «АЮР-Капитал»	ОГРН 1167746403472	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.10.2018	0	0



54.	Общество с ограниченной ответственностью «Блэкфилд»	ОГРН 1177746212016	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.10.2018	0	0
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Белый парус»	ОГРН 1035753005529	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	04.03.2020	0	0
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Алеся»	ОГРН 1225700001229	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	05.04.2022	0	0
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Юток»	ОГРН 1207700002223	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	03.11.2022	0	0
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Кондитерская фабрика»	ОГРН 1155749006302	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	24.02.2022	0	0
59.	Общество с ограниченной ответственностью «АЮР-Фонды»	ОГРН 1257700276569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	07.07.2025	0	0
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Мб-Минералс»	ОГРН 1257400016895	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	21.10.2025	0	0
61.	Борисова Татьяна Владимировна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.02.2025	0	0
62.	Чикин Алексей Николаевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	16.01.2025	0	0
63.	Глушко Андрей Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	08.08.2025	0	0
64.	Жуков Илья Дмитриевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.11.2025	0	0

65.	Попов Юрий Олегович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	21.02.2025	0	0
66.	Бахтин Михаил Юрьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	21.10.2025	0	0
67.	Опешко Олег Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.04.2025	0	0
68.	Посулихин Андрей Анатольевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	15.02.2025	0	0
69.	Рогачев Александр Александрович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.10.2018	1,4764	1,4764
70.	Юдин Дмитрий Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	14.02.2025	0	0
71.	Общество с ограниченной ответственностью «Автотест-Орел»	ОГРН 1095752002587	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.02.2025	0	0
72.	Гефель Владимир Андреевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.02.2025	0	0
73.	Набоков Максим Леонидович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.10.2025	0	0
74.	Локтионов Александр Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	18.02.2025	0	0
75.	Фомичев Дмитрий Александрович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	16.08.2025	0	0



**Раздел II. Сведения о списке аффилированных лиц контролирующего акционерного общества**  
 Раздел не заполняется в связи с отсутствием у ПАО «СЗ «Орелстрой» контролирующего акционерного общества.

**Раздел III. Изменения, произошедшие в списке аффилированных лиц, за отчетный период**

с	0	1	0	7	2	0	2	5	по	3	1	1	2	2	0	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Бреев Александр Викторович	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 01.08.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица, принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	03.04.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %



		лица)/ИНН физического лица (при наличии)			общества, %	акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
2.	Гарбузов Евгений Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	06.06.2025	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с выходом (добровольном сложении с себя полномочий) из Совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой»			26.09.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилиро- ванного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилиро- ванного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
3.	Гургунаев Омар Арабиевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 05.10.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица, принадлежащего к			05.10.2025	14.01.2026

той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество						
--	--	--	--	--	--	--

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
4.	Ерихов Кирилл Юрьевич	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.06.2025 18.02.2025	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с выходом (добровольным сложением с себя полномочий) из Совета директоров ПАО «СЗ «Орелстрой»		19.09.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7



5.	Общество с ограниченной ответственностью «Жилстрой-Актив»	ОГРН 1245700001865	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.05.2024	0	0
----	---	--------------------	---	------------	---	---

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц		
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением деятельности			01.11.2025	14.01.2026		

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация»	ОГРН 1185749001822	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции акционерного общества  Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	27.04.2018  23.10.2018	63,6993	63,6993

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц		
Изменение размера доли участия лица в уставном капитале и доли находящихся в распоряжении лица голосующих акций акционерного общества			31.12.2025	14.01.2026		



Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
7.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Ютилити»	ОГРН 1205700004817	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	07.09.2020	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением деятельности			07.11.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
8.	Потребительский кооператив «Потребительское общество «Жилищные технологии»	ОГРН 1235700002790	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество		0	0

			27.06.2023	
--	--	--	------------	--

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением принадлежности к группе лиц		19.09.2025	04.07.2025

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
9.	-	-	-	-	-	-

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Включение лица – Общества с ограниченной ответственностью «АЮР-Фонды» - в список аффилированных лиц акционерного общества		07.07.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %



1	2	3	4	5	6	7
10.	-	-	-	-	-	-

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц		
Включение лица – Общества с ограниченной ответственностью «МБ-Минералс» - в список аффилированных лиц акционерного общества			21.10.2025	14.01.2026		

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
11.	Борисова Татьяна Владимировна	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.09.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц		
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица, принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество			06.02.2025	14.01.2026		

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
-------	--	--	---	----------------------------	--	--



		лица)/ИНН физического лица (при наличии)			общества, %	акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
12.	Жуков Алексей Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.07.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением принадлежности к группе лиц	08.08.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационны й номер – в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступле- ния основания	Доля участия аффилиро- ванного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении и аффилирован ного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
13.	-	-	-	-	-	-

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Включение лица – Глушко Андрея Владимировича - в список аффилированных лиц акционерного общества	08.08.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N	Полное фирменное наименование	ОГРН юридического	Основание, в силу которого лицо	Дата	Доля участия	Доля
---	-------------------------------	-------------------	---------------------------------	------	--------------	------

п/п	(для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	признается аффилированным	наступления основания	аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
14.	Жуков Илья Дмитриевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	06.11.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество		06.11.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
15.	Елагин Александр Юрьевич	Согласие физического лица не	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное	15.08.2024	0	0



		получено	общество		
Изменение сведений об аффилированном лице:					
Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц	
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением принадлежности к группе лиц			19.12.2025	14.01.2026	

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
16.	Никулин Юрий Иванович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.04.2025	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц	
Исключение лица из списка аффилированных лиц акционерного общества в связи с прекращением принадлежности к группе лиц			21.10.2025	14.01.2026	

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %



отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	й номер – в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)		капитале акционерного общества, %	и аффилирован -ного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5
17.	-	-	-	-

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Включение лица – Бахтина Михаила Юрьевича - в список аффилированных лиц акционерного общества	21.10.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
18.	Посулихин Андрей Анатольевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	23.10.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит общество	15.02.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилиро- ванного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилирован- ного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
19.	Юдин Дмитрий Сергеевич	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.11.2024	0	0

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит общество			14.02.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилиро- ванного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилиро- ванного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
20.	Набоков Максим Леонидович	Согласие физического лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	01.10.2024	0	0



Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Изменение даты наступления основания аффилированности лица как лица принадлежащего к той группе лиц, к которой принадлежит общество		01.10.2025	14.01.2026

Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
21.	-	-	-	-	-	-

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения		Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
Включение лица – Фомичева Дмитрия Александровича - в список аффилированных лиц акционерного общества		16.08.2025	14.01.2026

ПРИМЕЧАНИЕ: В ряде случаев имеется значительный временной промежуток между датой наступления изменения сведений об аффилированном лице и датой внесения изменения в список аффилированных лиц акционерного общества, что обусловлено наличием одновременно нескольких признаков самостоятельных признаков аффилированности лица при разных датах их наступления. Прекращение одного признака влечет указание первой (наиболее ранней) из дат остальных признаков основания, в силу которого лицо является аффилированным.