Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.) за 2025г. Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Орелстрой-5", ИНН 5751065184, 302002, Орловская область, Орел г, Мира пл, д. 7Г, каб. 8

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	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.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

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.
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	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

			Изменения за период	На конец периода

Наименование показателя	Период	На начало года	затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	74	(20)	-	-	-	(26)	-	-	-	74	(46)
	За 2024 г.	-	-	74	-	-	(20)	-	-	-	74	(20)
в том числе: Нежилое помещение	За 2025 г.	74	(20)	-	-	-	(26)	-	-	-	74	(46)
	За 2024 г.	-	-	74	-	-	(20)	-	-	-	74	(20)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

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	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	74	-	-	(74)	-	-
в том числе: Право пользования активами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	74	-	-	(74)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 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.	-	-	26 585	-	-	-	-	-	26 585	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	-	-	26 585	-	-	-	-	-	26 585	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	37 400	-	3 760 200	(3 797 600)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	892 900	(855 500)	-	-	-	-	37 400	-
в том числе: Депозиты	За 2025 г.	37 400	-	3 760 200	(3 797 600)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	892 900	(855 500)	-	-	-	-	37 400	-
Итого	За 2025 г.	37 400	-	3 786 785	(3 797 600)	-	-	-	-	37 400	-
	За 2024 г.	-	-	892 900	(855 500)	-	-	-	-	37 400	-

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	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	За 2025 г.	542 694	-	685 492	(495 657)	-	-	X	732 529	-
	За 2024 г.	1 269 681	-	1 178 958	(1 905 945)	-	-	X	542 694	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	-	-	88	(88)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	За 2025 г.	277 193	-	-	(165 512)	-	-	-	111 681	-
	За 2024 г.	155 455	-	320 574	(198 836)	-	-	-	277 193	-
Товары для перепродажи	За 2025 г.	769	-	-	(769)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	769	-	-	-	-	769	-
Товары и готовая продукция отгруженные	За 2025 г.	-	-	165 512	(165 512)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	198 836	(198 836)	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	За 2025 г.	-	-	26 791	(26 791)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	25 149	(25 149)	-	-	-	-	-
Земельные участки под долевое строительство	За 2025 г.	47 600	-	13	(1 191)	-	-	-	46 422	-
	За 2024 г.	2 696	-	45 223	(319)	-	-	-	47 600	-
Затраты на строительство по договорам долевого участия	За 2025 г.	68 531	-	305 195	-	-	-	-	373 726	-
	За 2024 г.	942 501	-	417 271	(1 291 241)	-	-	-	68 531	-
Авансы под строительство по договорам долевого участия	За 2025 г.	135 794	-	139 998	(135 794)	-	-	-	139 998	-
	За 2024 г.	-	-	135 794	-	-	-	-	135 794	-
НДС относящийся к объектам строительства по ДДУ	За 2025 г.	12 807	-	47 895	-	-	-	-	60 702	-
	За 2024 г.	169 029	-	35 338	(191 560)	-	-	-	12 807	-

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	668 044	614 959	-
в том числе:			
Договор залога имущественных прав	620 551	614 959	-
Договор ипотеки на право аренды земельных участков	47 483	-	-

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	
				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	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	886	-	-	-	-	886	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Дебиторская задолженность	За 2025 г.	-	-	-	886	-	-	-	-	886	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	33 563	(2)	207 537	-	(6 559)	-	-	-	234 539	(4)
	За 2024 г.	543 191	-	34 912	-	(544 540)	-	-	-	33 563	(2)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 191	-	60 437	-	(3 191)	-	-	-	60 437	-
	За 2024 г.	-	-	3 191	-	-	-	-	-	3 191	-
Авансы выданные	За 2025 г.	-	-	238	-	-	-	-	-	238	-
	За 2024 г.	25 931	-	-	-	(25 931)	-	-	-	-	-
Прочая	За 2025 г.	22 113	(2)	19 809	-	-	-	-	-	41 920	(4)
	За 2024 г.	7 355	-	21 181	-	(6 423)	-	-	-	22 113	(2)
Расчеты по договорам долевого участия	За 2025 г.	-	-	123 216	-	-	-	-	-	123 216	-
	За 2024 г.	509 905	-	-	-	(509 505)	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	8 259	-	-	-	(3 368)	-	-	-	4 891	-
	За 2024 г.	-	-	10 540	-	(2 281)	-	-	-	8 259	-
Сальдо на ЕНС	За 2025 г.	-	-	3 837	-	-	-	-	-	3 837	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	33 563	(2)	207 537	886	(6 559)	-	-	X	235 425	(4)
	За 2024 г.	543 191	-	34 912	-	(544 540)	-	-	X	33 563	(2)

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	-	-	-	-	-	-
в том числе: прочая	4	-	4	2	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	154 724	303 984	63 358	(37 012)	-	-	485 054
	За 2024 г.	561 018	329 918	10 629	(746 841)	-	-	154 724
в том числе: Кредиты	За 2025 г.	122 461	303 984	-	-	-	-	426 445
	За 2024 г.	391 196	243 071	-	(511 806)	-	-	122 461
Займы	За 2025 г.	27 000	-	-	(27 000)	-	-	-
	За 2024 г.	130 318	83 500	-	(186 818)	-	-	27 000
Проценты по кредитам	За 2025 г.	1 443	-	57 641	(599)	-	-	58 485
	За 2024 г.	14 393	-	3 365	(16 315)	-	-	1 443
Проценты по займам	За 2025 г.	1 413	-	5 717	(7 130)	-	-	-
	За 2024 г.	22 596	-	6 871	(28 054)	-	-	1 413
Арендные обязательства	За 2025 г.	2 407	-	-	(2 283)	-	-	124
	За 2024 г.	2 515	3 347	393	(3 848)	-	-	2 407
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	2 694	130 758	-	(2 694)	-	-	130 758
	За 2024 г.	1 308 525	68 591	-	(1 374 422)	-	-	2 694
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 345	527	-	(2 345)	-	-	527
	За 2024 г.	9 222	9 441	-	(16 318)	-	-	2 345
Авансы полученные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	1	1 968	-	(1)	-	-	1 968
	За 2024 г.	1	9	-	(9)	-	-	1
Расчеты по социальному страхованию	За 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	За 2025 г.	348	3 806	-	(348)	-	-	3 806
	За 2024 г.	966	299	-	(917)	-	-	348
Обязательства по договорам долевого участия	За 2025 г.	-	123 216	-	-	-	-	123 216
	За 2024 г.	1 298 336	58 842	-	(1 357 178)	-	-	-
Арендные обязательства	За 2025 г.	-	1 240	-	-	-	-	1 240
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	157 418	434 742	63 358	(39 706)	-	X	615 812
	За 2024 г.	1 869 543	398 509	10 629	(2 121 263)	-	X	157 418

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	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2	3	(3)	-	2
	За 2024 г.	2	3	(3)	-	2
в том числе: По вознаграждениям работников	За 2025 г.	2	3	(3)	-	2
	За 2024 г.	2	3	(3)	-	2

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	117 338	-	-
в том числе: Эскроу-счета	117 338	-	-
Выданные - всего	100 000	-	-
в том числе: Договор поручительства	100 000	-	-
	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	788	1
Затраты на оплату труда	32	30
Отчисления на социальные нужды	10	9
Амортизация	26	20
Прочие затраты	70 384	361 851
Итого по элементам	71 240	361 911
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	133 032	(121 738)
Итого расходы по обычным видам деятельности	204 272	240 173

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

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

11.2. Бюджетные кредиты

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

Директор Борисова Татьяна Владимировна

28 апреля 2026 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОРЕЛСТРОЙ-5» (ИНН 5751065184) ЗА 2025 год

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный Застройщик «Орелстрой-5» 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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-5» (сокращенное наименование ООО «СЗ «Орелстрой-5») (далее по тексту– Общество) зарегистрировано по адресу: 302002, Орловская область, город Орел, Площадь Мира, дом 7Г, кабинет 8.

Форма собственности: Частная

1.2. Основные виды деятельности

Основным видом хозяйственной деятельности Общества в 2025 году являлась Деятельность Застройщика 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий.

Фактически Организация получала основной доход за 2025 год от реализации 252 118 тыс. руб., что раскрыто в разделе «Доходы».

Общество также осуществляло другие виды деятельности, в том числе:

- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

1.3. Лицензии на осуществление вида деятельности

ООО «Специализированный застройщик «Орелстрой-5» осуществляет деятельность застройщика с привлечением генерального подрядчика ООО «Орловское строительное управление-2», который обладает необходимыми разрешениями и лицензиями.

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.

Ответственный за ведение бухгалтерского учета в Обществе - ООО «ОДСК-Сервис», согласно договору услуг №160-ОДСК-С от 23.09.2020г. и договора оказания услуг №6180-ОДСК-С от 02.10.2023г.

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 Изменения учетной политики

1) **Изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023:**

С 1 января 2025 года Общество применяет ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В связи с этим в учетную политику внесены следующие изменения (примеры):
• наименования и коды показателей бухгалтерской отчетности приведены в соответствие с требованиями нового стандарта;
• долгосрочная дебиторская задолженность (включая авансы, выданные в связи с капитальными вложениями) классифицируется в составе прочих внеоборотных активов);
• долгосрочная кредиторская задолженность отражается в составе прочих долгосрочных обязательств;
• изменен состав расшифровочных строк по активам, обязательствам и капиталу (в т.ч. НМА, ОС, запасы, денежные средства, нераспределенная прибыль, кредиторская задолженность и др.);
• в отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы, связанные с аналогичными фактами хозяйственной жизни (курсовые разницы, обесценение активов), зачитываются (ранее отражались развернуто);

2) **Изменения в части учета у застройщика:**

С 1 января 2025 года Общество изменило учетную политику в части:
- 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);
- порядка 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.

3) **Применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»:**

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

Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменением Учетной политики:

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
1210	Запасы	527510	542694	+15184	Перенос ППА по земельным участкам под строительство из строки 1150 и НДС, относящийся к объектам строительства по ДДУ, из строки 1220 в строку 1210 Запасы
1150	Основные средства	2431	54	-2377	
1220	НДС	18823	6016	-12807	
1410	Заемные средства	149461	152317	+2856	Перенос процентов по долгосрочным займам в строку 1410
1450	Прочие долгосрочные обязательства	5263	2407	-2856	

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

Код	Наименование строки	**Показатель на 31.12.23** (отчетность за 2024 год)	**Скорректированный показатель на 31.12.23** (в настоящей отчетности)	Сумма корректировки	Причина корректировки
1210	Запасы	1097956	1269681	+171725	Перенос ППА по земельным участкам под строительство из строки 1150 и НДС, относящийся к объектам строительства по ДДУ, из строки 1220 в строку 1210 Запасы
1150	Основные средства	2696	-	-2696	
1220	НДС	175097	6068	-169029	
1410	Заемные средства	521514	558503	+36989	Перенос процентов по долгосрочным займам в строку 1410
1450	Прочие долгосрочные обязательства	39504	2515	-36989	

2.4 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).

2.5. 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.

2.6. Учет целевого финансирования

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

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

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

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

Дебиторская задолженность, образованная в результате привлечения средств от участников долевого строительства с использованием специальных счетов и счетов-эскроу,

отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе оборотных активов по отдельной строке, в пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе краткосрочной дебиторской задолженности, поскольку ее срок погашения не превышает обычный операционный цикл.

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

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

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

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

Выручка от оказания услуг заказчика-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.

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 86.03, 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.

Обязательства и ход выполнения работ в рамках основных проектов, финансируемых за счет средств дольщиков, характеризуются следующими данными на 31.12.2025 г.:

Наименование объекта (ЖК, корпус, очередь)	**Общая договорная стоимость по заключенным ДДУ,** (тыс. руб.)	**Привлечено средств дольщиков на счета эскроу,** (накопленным итогом) (тыс. руб.)	**Планируемый срок ввода в эксплуатацию**	**Планируемая дата раскрытия эскроу / завершения расчетов**
МКР Болховский поз.32, ул. Генерала Лаврова д.7, корпус 3	123 216	117 338	30.09.2026г.	не позже 31.10.2026г.
ИТОГО по раскрываемым проектам	123 216	117 338		

2.7. 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 40 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 1месяц
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 1 года 1 месяц до 30 лет 1месяц
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 практичности иные неарендные компоненты (например, услуги по обслуживанию) отдельно не выделяются; договор рассматривается как единый компонент аренды.

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

У арендатора

При применении упрощений (аренда ≤ 12 месяцев или предмет аренды ≤ 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.

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

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.

2.8. 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 следующие займы, выданные организациям:

Заемщик (краткое наименование)	Задолженность по займу на отчетную дату, (тыс. руб.)	Срок возврата	Задолженность по % на отчетную дату, тыс. руб.	Срок возврата
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6""	26 585	31.01.2030	886	31.01.2030

Признаки устойчивого снижения стоимости финансовых вложений на 31.12.2025 года отсутствуют.

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.

2.9. Прочие внеоборотные активы

По состоянию на 31 декабря прочие внеоборотные активы включали:

Прочие внеоборотные активы	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность по начисленным процентам по договору займа, предоставленного связанной стороне	886	-	-
Итого	**886**	-	-

2.10. Запасы

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

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, машино-места), предназначенные для продажи.

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:
а) фактическая себестоимость запасов;
б) чистая стоимость продажи запасов.
Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

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

Затраты, связанные с незавершенным строительством, включают:

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

В процессе своей деятельности Общество-застройщик может приобретать (получать) земельные участки под строительство новых Объектов, на которых могут располагаться существующие здания (строения), подлежащие сносу. Стоимость таких зданий (строений), ликвидируемых с целью

строительства на их месте новых объектов (в том числе жилых домов), включается в себестоимость строительства нового Объекта и учитывается в составе строительных расходов.

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

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

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

Стоимость спецодежды, спецоснастки стоимостью 40 тысяч рублей и менее, в т.ч. со сроком использования более 12 месяцев, учитывается в бухгалтерском учете в составе запасов и списывается в расходы в момент выдачи сотруднику/ передачи в эксплуатацию.

В составе Запасов отражены, в том числе:

Объекты незавершенного строительства (наименование, очередь/этап)	**Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)**
МКР Болховский Общие затраты поз.30, поз.31, поз.32	2 474	1 291	-
МКР Болховский поз.30, ул. Генерала Лаврова д.7, корпус 1	14 824	12 381	-
МКР Болховский поз.31, ул.Генерала Лаврова д.7, корпус 2	9 959	8 422	-
МКР Болховский поз.32, ул.Генерала Лаврова д.7, корпус 3	346241	46 218	-
МКР Болховский Общие затраты	228	219	28 387
МКР Болховский поз.23, ул. Яблоневая д.1, корпус 2	-	-	608 532
МКР Болховский поз.24, ул.Яблоневая д.1, корпус 3	-	-	305 582
Запасы Готовая продукция (наименование)	**Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)**
Квартиры	111681	277193	155455
Запасы Земельные участки под долевое строительство (наименование)	**Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)**
ППА земельных участков под долевое строительство	46422	47600	2696
Запасы Авансы под строительство по ДДУ (наименование)	**Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)**
Затраты по строительству	139998	135794	-
Запасы НДС относящийся к объектам строительства по ДДУ	**Сумма на 31.12.2025 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)**	**Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)**
НДС в себестоимости готовой продукции	60702	12807	169029

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.

2.11. 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.

Прибыль (убыток), связанная с долгосрочными активами к продаже (в том числе создание и изменение величины резерва под снижение стоимости, результат продажи), отражается в отчете о финансовых результатах:
включается в другую статью отчета о финансовых результатах «Прочие расходы», «Прочие доходы».

2.12. 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.

2.13. 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 на расчетных счетах	129 995	464	94 050

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.

Пересчет в рубли: величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа. Курсовые разницы отражаются обособленно по строке 4490.

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

Информация о возможностях привлечения денежных средств на отчетную дату

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества имеются следующие возможности для привлечения дополнительных денежных средств:

- Невозобновляемая кредитная линия, предоставленная ПАО Сбербанк с максимальным лимитом в сумме 614 324 тыс. рублей, из которой неиспользованный остаток составляет 187 879 тыс. рублей.

По строкам 4119, 4129 отчета о движении денежных средств отражены следующие прочие платежи

Наименование показателя	За 2025 год.	За 2024 год
Строка 4119 «Прочие поступления», в т.ч.:		
Возврат обеспечения контракта	531	-
Прочие	32	439
Возврат налога	-	35000
Строка 4129 «Прочие платежи»		
Выплаты по решения суда	(4545)	(2232)
Субсидирование ставки	(1166)	(5263)
Госпошлина	(271)	(102)
НДС	(53501)	(58579)

Существенные суммы денежных средств, недоступные для использования:

На отчетную дату на эскроу-счетах в банках размещены 117 338 тыс. рублей. Данные средства являются целевыми, привлеченными от участников долевого строительства, и могут быть использованы Обществом-застройщиком только после выполнения условий, предусмотренных договорами эскроу и 214-ФЗ.

2.14. Собственный капитал

Уставный капитал отражается в сумме номинальной стоимости долей, приобретенных участниками. Размер уставного капитала составляет 11 тыс. рублей. В 2025г. размер уставного капитала не изменялся.

В 2025 г. размер добавочного капитала не изменялся.
В составе добавочного капитала Общества отражен вклад в имущество:

Вид вносимого имущества	На 31.12.2023 года (тыс. руб.)	На 31.12.2024 года (тыс. руб.)	На 31.12.2025 года (тыс. руб.)
Имущественные права пользования земельными участками	31946	77169	77169

В Обществе может быть создан резервный фонд по решению общего собрания участников для покрытия его убытков и выкупа долей его участников в размере 5% от уставного капитала Общества.

В 2025 г. резервный капитал не создавался.

2.15. Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2025 год финансовым результатом деятельности Общество является прибыль в размере 44 609 тыс. рублей.

Обязательства

2.16. Заемные средства

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

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

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

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

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

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

При смене категории задолженности (с долгосрочной на краткосрочную; с краткосрочной на долгосрочную) в учете отражаются советующие бухгалтерские записи.
Аналитический учет по полученным займам (кредитам) ведется по:

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

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

Информация о сроках погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Валюта	Срок погашения	Сумма , тыс. руб.		
			На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
1. Долгосрочные:					
1.1. Кредиты банков: ПАО СБЕРБАНК	Руб.	27.12.2027 погашен	426445 -	122461 -	- 391 196

1.2. Займы организаций ООО "ОСУ-2" ПАО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ"	**Руб.**	**погашен** **погашен**	- -	27000 -	- 130 318
Итого долгосрочные:			426 445	149 461	521 514

Расходы по займам и кредитам, вексельные обязательства, облигации

Раскрываемая информация	за 2025г.	За 2024г.
Суммы расходов по займам, включенные в прочие расходы	-	1058
Суммы процентов, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), подлежащих включению в стоимость инвестиционных активов	63 358	10 157
Суммы дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений	-	-
Суммы процентов, включенные в стоимость инвестиционного актива, причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), по займам, взятым на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива	-	-
Величина, виды, сроки погашения выданных векселей	-	-
Величина, виды, сроки погашения выпущенных и проданных облигаций	-	-
Информация о суммах займов (кредитов), недополученных по сравнению с условиями договора займа (кредитного договора)	-	-

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.

2.17. 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 и вознаграждений по итогам года 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.

2.18. 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.

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.

2.19. Долгосрочные прочие обязательства

На 31 декабря долгосрочные прочие обязательства, отраженные по строке 1450 бухгалтерского баланса, имели следующую структуру:

Наименование обязательства	**2025 г.**	**2024 г.**	**2023 г.**
Арендные обязательства	124	2 407	2 515

2.20. Краткосрочные прочие обязательства

На 31 декабря краткосрочные прочие обязательства, отраженные по строке 1550 бухгалтерского баланса, имели следующую структуру:

Наименование обязательства	**2025 г.**	**2024 г.**	**2023 г.**
Арендные обязательства	1 240	-	-
Обязательства по договорам долевого участия	123 216	-	1 298 336

2.21. Обеспечения обязательств

На 31.12.2025 к полученным обеспечениям Общество относит:
- денежные средства на счетах эскроу – в размере 117 338 тыс. рублей.

К выданным обеспечениям Общество относит договоры поручительства, заключенные с ПАО Банк ВТБ:

Наименование договора	Номер договора	Дата заключения договора	Обязательство по договору, тыс. рублей	Срок действия договора

Договор поручительства	СВЛ/514223-000039-П0	12.03.2025	100 000	28.08.2028

Также к выданным обеспечениям Общество относит договор залога недвижимости (жилых и нежилых помещений) и договор залога прав на аренду земельных участков, заключенные с ПАО Сбербанк:

Наименование договора	Номер договора	Дата заключения договора	Обязательство по договору, тыс. рублей	Срок действия договора
Договор имущественных прав	ДЗ01_130В01045MF	от 03.12.2024г	620 551	27.06.2027
Договор ипотеки: залог прав на аренду земельных участков	ДИ01_130В01045MF	от 04.12.2024г.	47 493	27.03.2028

Залоговая стоимость объектов недвижимости формировалась на основании отчета оценщика на дату заключения договоров.

Наличие и движение Обеспечений обязательств в течение отчетного периода представлено в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах № 6.2 (залог недвижимости) и № 9 (поручительства).

2.22. 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 первому участнику долевого строительства, с которым был заключен договор 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
Выручка, в т.ч.:	**252 118**	**738 212**
экономия от оказания услуг Застройщика	-	420 547
продажа готовой продукции (товаров)	251 208	316 407
прочие виды деятельности (менее 5%)	910	1 258
Себестоимость продаж, в т.ч.:	**(165 512)**	**(198 837)**
экономия от оказания услуг Застройщика	-	-
продажа готовой продукции	(165 512)	(198 837)
прочие виды деятельности (менее 5%)	-	-

2.23. 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, инженерные сети, автодороги и прочие).

Каждый объект строительства характеризуется следующими признаками:
- принадлежность к проекту, реализуемому Предприятием;
- принадлежность к определенной очереди строительства.

В себестоимость строительства включается 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.

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

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.

В связи с изложенным, в Разделе 10 "Расходы по обычным видам деятельности" табличных пояснений Показатель "Итого по элементам" включает прямые затраты на строительство Объектов и затраты Заказчика-Застройщика, понесенные в отчетном периоде несмотря на то, что они не признаются расходами в ОФР.

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

Расходы, отраженные в составе коммерческих по строке 2210 ОФР:

Статья расходов	**За 2025 год, (тыс. руб.)**	**За 2024 год, (тыс.руб.)**
Вневедомственная военизированная охрана	44	18
Макеты и оборудование для выставок	898	-
Расходы на банеры вывески, прочее	921	73
Поддержка сайта	104	284
Коммунальные расходы, теплоснабжение, электроснабжение	1519	2104
Расходы на интернет и связь	441	140
Реклама в средствах массовой информации	3714	1126
Услуги по реализации жилых и нежилых помещений	18948	18913
Госпошлина	-	2167
Услуги по содержанию и обслуживанию оргтехники	-	4
Страхование имущества	48	-
Услуги по уборке	126	182
Участие в аукционе	28	-
Прочие	-	138
Итого	**(26 791)**	**(25 149)**

Расходы, отраженные в составе управленческих по строке 2220 ОФР:

Статья расходов	**За 2025 год, (тыс. руб.)**	**За 2024 год, (тыс.руб.)**
Аренда зданий и сооружений	9	6
Амортизация ППА	26	20
Аудиторские услуги	420	55
Расходы на почтовые и курьерские услуги	-	42
Зарплата и страховые взносы	42	39
Расходы на программное обеспечение, информационно-правовые системы	47	24
Консультационные, информационные услуги	3	3
Прочие услуги	26	33
Услуги управления	11396	15966
Итого	**(11 969)**	**(16 187)**

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.

2.24. 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.)**
Возмещение затрат на устранения недостатков участникам долевого строительства	27279	(17842)	7423	(40280)
Налог на имущество	-	(6043)	-	
Компенсация расходов по возмещению ущерба	-	-	2913	-
Субсидирование % ставки	-	-	-	(1732)
Прочие статьи	43	(931)	1480	(3165)
Итого прочие доходы/расходы	**27 322**	**(24 816)**	**11 816**	**(45 177)**

Из перечисленных в таблице расходов показаны свернуто в т. ч.
- Расходы от перевыставления услуг (прочие статьи)

2.25. Отложенные налоговые активы/обязательства, налог на прибыль

Текущий налог на прибыль в 2025 году, исчисленный в соответствии с положениями НК РФ, составил 13 566 тыс. руб.

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

Показатель	**2025 год**	**2024 год**
1	**2**	**3**
Отложенные налоговые активы – всего	**15133**	**658**
Готовая продукция	15	42
Оценочные обязательства и резервы	1	-
Расходы будущих периодов	14775	1
Резервы сомнительных долгов	1	1
Арендные обязательства	341	614
Отложенные налоговые обязательства – всего	**16454**	**608**
Незавершенное строительство	16146	-
Основные средства	307	608

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) до налогообложения – всего, в том числе:	59545	467126
облагаемая по ставке 25%	59545	
рассчитанный по ставке 20%		467126

Наименование показателя	Сумма	
	2025 год	2024 год
Условный доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	(14886)	(93425)
рассчитанный по ставке 25%	(14886)	-
рассчитанный по ставке 20%		(93425)
Постоянный налоговый доход (расход)	(50)	(146)
Отложенные налоговые активы и обязательства		
Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	(13566)	(93571)
текущий налог на прибыль, в том числе:	(13566)	(93021)
отложенный налог на прибыль	(1370)	(550)
в том числе обусловленный: возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	1370	(405)
изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок[1]	-	955

3. Иная информация

3.1. Общая информация об организации

Численность сотрудников Организации составила 1 человек на 31.12.2025г., 1 человек на 31.12.2024г. и 1 человек на 31.12.2023г.

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

Единоличным исполнительным органом с 23.09.2020г. является директор Борисова Татьяна Владимировна. В 2025г. единоличный исполнительный орган не менялся.

По состоянию на 31.12.2025 г. у Общества нет филиалов и обособленных подразделений.

3.2. Информация об акциях/долях в Уставном капитале

	Уставный капитал (тыс. руб.)	Доли, принадлежащие Обществу	Доли, выкупленные дочерними

			и зависимыми предприятиями
На 31 декабря 2023 г.	11	100% ПАО СЗ «Орелстрой»	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-	-
На 31 декабря 2024 г.	11	100% ПАО СЗ «Орелстрой»	-
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-	-	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-	-	-
На 31 декабря 2025 г.	11	100% ПАО СЗ «Орелстрой»	-

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составил: 100%.

В 2025 и 2024 годах распределение прибыли за 2024 и 2023 годы соответственно не производилось.

3.3. Состояние чистых активов

Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	11	11	11
Чистые активы, тыс. руб.	507443	462834	44056

Чистые активы Организации на 31.12.2025 во много раз превышают уставный капитал.

3.4. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами, способными оказывать влияние на деятельность Организации, являются:

№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 иностран-ного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии))	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным
1	**2**	**3**	**4**
1.	Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик «Орелстрой»	ОГРН 1025700764363	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, составляющих уставный капитал общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

2.	Борисова Татьяна Владимировна	ИНН 575306612262	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества
3.	Акционерное общество «Жилстрой»	ОГРН 1025700777519	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
4.	Акционерное общество «Стройтранс ОАО «Орелстрой»	ОГРН 1025700777343	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Автотест-Орел»	ОГРН 1095752002587	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Блэкфилд»	ОГРН 1177746212016	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
7.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Строй Липецк»	ОГРН 1204800010458	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Объединенная Домостроительная Корпорация»	ОГРН 1185749001822	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
9.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Аренда»	ОГРН 1215700002210	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
10.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Индустрия»	ОГРН 1195749003328	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
11.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Инжиниринг»	ОГРН 1205700004784	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
12.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Л1»	ОГРН 1194827005405	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
13.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Л2»	ОГРН 1194827005372	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
14.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК Липецк»	ОГРН 1184827011445	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
15.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Неруд»	ОГРН 1185749001734	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
16.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Сервис»	ОГРН 1195749006640	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
17.	Общество с ограниченной ответственностью «ОДСК-Холдинг»	ОГРН 1225700003539	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелжилэксплуатация»	ОГРН 1195749008322	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Орелстрой-Актив»	ОГРН 1185749001569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
20.	Общество с ограниченной ответственностью	ОГРН 1185749009302	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

	«Орелстройиндустрия ПАО «Орелстрой»		
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Орловское строительное управление-2»	ОГРН 1025700693138	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-1»	ОГРН 1245700002811	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
23.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-2»	ОГРН 1185749005496	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-3»	ОГРН 1185749005507	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-4»	ОГРН 1195749002239	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-6»	ОГРН 1205700005169	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-7»	ОГРН 1215700003529	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-8»	ОГРН 1215700003530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-9»	ОГРН 1225700000570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-10»	ОГРН 1225700000558	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-11»	ОГРН 1225700000569	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орелстрой-Л3»	ОГРН 1194827015460	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОДСК Калуга»	ОГРН 1166733056820	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество
34.	Общество с ограниченной ответственностью	ОГРН 1245700001513	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

	«Специализированный застройщик «ОДСК-Легенда»		
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление №5»	ОГРН 1035751003144	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество

Основным участником Организации является Публичное акционерное общество «Специализированный застройщик «Орелстрой» с долей владения 100,0%.

В течение отчетного периода указанная доля не изменялась.

Бенефициарным владельцем Организации - физическим лицом, которое (в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц)) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом - является Рогачев Александр Александрович (ИНН 771004562990).

Расчеты по операциям Организации со связанными сторонами производятся безналичными денежными средствами. Расчеты неденежными средствами со связанными сторонами произведены в размере 44 тыс. руб.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Приложении 1.

К основному управленческому персоналу Организация относит директора, осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа.

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

Краткосрочные вознаграждения (не превышающих 12 мес.)	**2025 г.**	**2024 г.**
Оплата труда, тыс. руб.	28	26
Налоги и страховые взносы начисленные на зарплату тыс. руб.	14	13

Выплаты по программе долгосрочного вознаграждения в 2025 г. и 2024 г отсутствуют.

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	168831	-	390561	-
4120	Платежи – всего	(358944)	(252607)	(563010)	(302832)
	Денежные потоки от инвестиционных операций				
4210	Поступления – всего	3805860		859010	
4220	Платежи – всего	(3790600)	(30000)	892900	
	Денежные потоки от финансовых операций				

4310	Поступления – всего	303984		299571	56500
4320	Платежи – всего	(33)		(186818)	(186818)

3.5. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год и должны быть раскрыты в Пояснениях к бухгалтерской отчетности не происходили.

3.6. 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).

3.7. Исправление бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год

Общество внесло изменения в бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год, ранее предоставленную в ИФНС, в связи с обнаружением и исправлением выявленных существенных ошибок:

Бухгалтерская отчетность за Январь - Декабрь 2025 г.			
Наименование показателя	**Строка**	**На 31.12.2025 до изменений тыс.руб.**	**На 31.12.2025 после изменений тыс.руб.**
Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (Табличные пояснения 6.2)			
Договор залога имущественных прав	За 2025	620 551	620 551
Договор ипотеки на право аренды земельных участков	За 2025	-	47 483
Итого	За 2025	620 551	668 044
Обеспечения обязательств (Табличные пояснения 9)			
Полученные всего	За 2025	-	117 338
Эскроу-счета	За 2025	-	117 338

Выданные всего	За 2025	194 966	100 000
Поручительство	За 2025	194 966	100 000

3.8. Условные активы и обязательства:

По состоянию на 31 декабря 2025 года судебные споры с участием Общества в качестве Ответчика (Истца) отсутствуют. Обществу не известно об иных требованиях, претензиях контрагентов, государственных и муниципальных органов, вероятных к предъявлению в ближайшее время.

Общество не имеет обязательства по созданию социальных объектов и мест приложения труда.

3.9. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

28 апреля 2026 г.

Директор _____ Борисова Татьяна Владимировна

ООО "СЗ" Орелстрой-5"

Приложение № 1 Связанные стороны

Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

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

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

Сведения в таблице представлены в тыс.руб.

Наименование предприятия (покупателя)	Виды операций	Остаток на 01.01.2025	Объем операций		Остаток на 31.12.2025	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2025	Условия и сроки осуществления расчетов
			Возникло	Оплачено			
ООО "СЗ "ОРЕЛСТРОЙ-6"	Продажа недвижимости	0	5 650		5 650	-	В соответствии с условиями договора)
	Продажа недвижимости	0	4 022		4 022	-	В соответствии с условиями договора
	Продажа недвижимости	0	9 840		9 840	-	В соответствии с условиями договора
Авансы выданные:							
ООО «ОСУ-2»	Услуги генподряда	127301	255193	255193	127301	-	В соответствии с условиями договора
ООО «ОДСК-ИНЖИНИРИНГ»	Оказание услуг	1 534	420	840	1 114	-	В соответствии с условиями договора
	Оказание услуг	1 470	524	1 047	946	-	В соответствии с условиями договора

ООО «ОДСК-СЕРВИС»	Оказание услуг	7 766	1 414	5 669	3 511	-	В соответствии с условиями договора подписания акта
ПАО «СЗ «ОРЕЛСТРОЙ»	Субаренда	2	48	22	28	-	В соответствии с условиями договора
ООО «СЗ «Орелстрой-6»	Продажа недвижимого имущества	-	5 650		5 650	-	В соответствии с условиями договора
	Продажа недвижимого имущества	-	4 022		4 022	-	В соответствии с условиями договора
	Продажа недвижимого имущества	-	27 471		27 471	-	В соответствии с условиями договора
Займы выданные:							
СЗ Орелстрой-6 ООО	Предоставление займа	-	26 585	-	26 585		В соответствии с условиями соглашения 31.01.2030
	Проценты	-	-	-	-	-	

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

Наименование предприятия (поставщика)	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».	Услуги генподряда	685	-	685	-	В соответствии с условиями договора
АЛЬТАИР ООО УК	Услуги ЖКХ	173	480	345	38	Ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим
	Услуги ЖКХ	289	816	623	96	Ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим

	Услуги ЖКХ	178	739	660	100	Ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим
ОДСК ООО	Оказание услуг	144	4 893	4 854	104	В соответствии с условиями договора
	Оказание услуг	288	22 012	24 522	2 798	В соответствии с условиями договора
	Компенсация затрат	109	2 201	2 436	344	В соответствии с условиями договора
ОДСК-ИНЖИНИРИНГ ООО	Оказание услуг	243	7 717	7 619	146	В соответствии с условиями договора
ОДСК-СЕРВИС ООО	Компенсация затрат	-	11	-	11	В соответствии с условиями договора
	Оказания услуг	66	792	792	66	В соответствии с условиями договора
	Оказания услуг	1	15	18	4	В соответствии с условиями договора
	Оказания услуг	7	74	89	22	В соответствии с условиями договора
ОРЕЛПРОЕКТ ООО	Оказания услуг	85	338	338	85	В соответствии с условиями договора
ОРЕЛСТРОЙ-АКТИВ ООО	Аренда	82	66	55	70	В соответствии с условиями договора
СЗ ОРЕЛСТРОЙ ПАО	Компенсация затрат		1 121	1 575	454	В соответствии с условиями договора
Займы полученные:						
ОСУ-2 ООО	Займ полученный	27 000	-	27 000	-	В соответствии с соглашением до 30.12.2027
	Проценты	1 413	5 717	7 130	-	

28 апреля 2026 г.

Директор _____ Борисова Татьяна Владимировна