

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»**

за 2025 г.
(тыс. руб.)

Содержание

РАЗДЕЛ 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	3
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	7
РАЗДЕЛ 3. РАСШИФРОВКИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» И ТЕКСТОВЫЕ ПОЯСНЕНИЯ	14
РАЗДЕЛ 4. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»	23
РАЗДЕЛ 5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	24
РАЗДЕЛ 6. ОПЕРАЦИИ ПО СЕГМЕНТАМ И ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	26
РАЗДЕЛ 7. УЧЕТ ДОГОВОРОВ СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	26
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ	26
РАЗДЕЛ 9. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ	27

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

РАЗДЕЛ 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Общие сведения

- 1.1. Сокращенное наименование: ООО "СЗ "ПРЕОБРАЖЕНИЕ" (ОРГН 1116234004094)
- 1.2 Юридический адрес: 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, дом 27, помещение Н124
- 1.3 Дата государственной регистрации: 13.05.2011
- 1.4 Численность сотрудников, включая обособленные подразделения, по состоянию на 31.12.2025 составляет 3 человек и распределяется по отделам и службам:

Наименование	Численность по состоянию на 31.12.2025
Административно-управленческий персонал	Директор -1
Строительное подразделение	Специалист по охране труда-1, Кладовщик – 1

1.5 Наличие обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств: нет.

1.6 Состав участников и их доля в уставном капитале согласно выписке:

- 1.6.1 доля в уставном капитале 50%. ЮРОВА ЕКАТЕРИНА ИГОРЕВНА 26.07.2023 обременение- кредитный договор Банка ВТБ от 21.09.2023
- 1.6.2 доля в уставном капитале 50%. ЮРОВ ЮРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ 09.10.2019 обременение- кредитный договор Банка ВТБ от 21.09.2023
- 1.6.3 Уставный капитал оплачен в размере 10 тыс. руб., что составляет 100 %;

1.7 Уставный капитал оплачен в размере 10 тыс. руб., что составляет 100 %.

1.8 Дочерние и зависимые общества: отсутствуют.

1.9 Факт принадлежности организации к группе компаний (степень аффилированности) или иным связанным сторонам:

Наименование лица	Вид участия	Дата внесения в список
Архипов Роман Валерьевич	Единоличный исполнительный орган	09.04.2024
ООО «СЗ «Возрождение» ИНН 6234187450	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по директору	07.06.2023
ООО «СЗ «Достояние» ИНН 6234114318	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по директору	14.08.2025
ООО «СЗ «Квадрат» ИНН 6234098377	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по директору	15.10.2025
ООО «СЗ «Геометрия» ИНН 6229096617	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по директору	07.06.2023
ООО «СЗ «Курский квартал» ИНН 6200004902	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	14.05.2024
ООО «СЗ «ЖК на «Болдина», ИНН 6200004772	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	06.05.2024
ООО «СЗ «Ленина Парк», ИНН 6200004003	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	17.04.2024
ООО «СЗ «Квартал на Маргелова» ИНН 6200003786	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	17.04.2024
ООО «СЗ «Мармакс Партизанская» ИНН 6200016873	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	26.09.2025
ООО «СЗ «Мармакс на Толстого» ИНН 6200018849	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	12.12.2025
ООО «СЗ «Высога» ИНН 6200021506	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	02.03.2026

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

ООО «СЗ «Мармакс на Московском шоссе» ИНН 6200021513	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	02.03.2026
ООО «СЗ «Мармакс на Луначарского» ИНН 6316294206	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	27.02.2026
ООО «Достояние» ИНН 6234114318	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	07.03.2013
ООО «Инвестиционно-строительная группа «Мармакс» ИНН 6234149543	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	21.10.2015
ООО «РПШ Девелопмент» ИНН 6234201070	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	29.08.2022
ООО СЗ «Традиция» ИНН 6234176628	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	27.06.2018
Юров Юрий Владимирович	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала	09.10.2019
Юрова Екатерина Игоревна	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами уставного капитала	10.08.2023
ООО «Борвилл» ИНН 6234160219	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	05.06.2023
ООО «СЗ «Возрождение» ИНН 6234187450	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по директору	20.11.2019
ООО «Монументаль» ИНН 6234160314	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	16.08.2016
ООО «СЗ «Ренова» ИНН 6234204160	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю, директору	01.06.2023
ООО «СЗ «Элькор» ИНН 6229063435	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	07.12.2022
ООО «УК «Привллегия Комфорта» ИНН 6234173916	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	29.11.2017
ООО «СЗ «Поколение» ИНН 6234202109	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	19.12.2022
ООО «УК «Поляны Сервис» ИНН 6200000338	Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	06.12.2023

1.10 Совет директоров общества: отсутствует.

1.11 Исполнительный единоличный орган общества утвержден решением единственного участника N04/2024 от 02.04.2024г.

Ф.И.О.	Должность
Архипов Роман Валерьевич	Директор

1.12 Контрольный орган Общества является собрание участников общества .

1.13 Бенефициаром в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 №115 «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» - Юров Юрий Владимирович, Юрова Екатерина Игоревна.

1.14 Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
- 43.11 Разборка и снос зданий
- 43.12 Подготовка строительной площадки
- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
- 43.29 Производство прочих строительного-монтажных работ
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.12 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе

основе

1.15 Все стоимостные показатели приведены в тысячах рублей.

1.16 Изменение налоговых ставок: нет.

1.17 Проведена инвентаризация:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечания
Основные средства	31.12.2025	Один раз в три года согласно УП, расхождений не выявлено
Материально-производственные запасы	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Денежные средства	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Финансовые вложения		Не производилась
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Расчеты с покупателями и заказчиками	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	31.12.2025	Расхождений не выявлено
Расчеты по налогам и сборам	31.12.2025	Расхождений не выявлено

1.18 Данные о реорганизации: Реорганизация не проводилась

1.19 Операционная среда Общества

Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подтверждены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим контрагентам и сотрудникам.

Деятельность Общества характеризуется финансовыми, правовыми, страновыми, региональными, репутационными и другими рисками.

Общество ведет постоянную работу по выявлению и оценке рисков, по разработке и внедрению мероприятий реагирования на риски и по управлению непрерывностью бизнеса и стремится соответствовать международным и национальным стандартам риск менеджмента, Кодексу корпоративного управления ЦБ РФ, методическим рекомендациям Росимущества и Минфина РФ в области управления рисками и внутреннего контроля.

Финансовые риски

Финансовый риск включает рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и прочие ценовые риски), кредитный риск и риск ликвидности.

Финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности существенно зависят от изменений валютного курса и умеренно от изменений процентных ставок.

Информация о подверженности Общества финансовым рискам, причинах их возникновения и механизмах управления рисками раскрыта в разделе 9.

Правовые риски

Причины возникновения правовых рисков связаны с возможным изменением законодательства, в том числе в области налогообложения, валютного и таможенного регулирования и др.

В рамках управления данными рисками Обществом проводятся необходимые мероприятия для формирования благоприятной для Общества правовой базы. Для реализации данной задачи Общество ведет постоянный мониторинг изменений законодательства.

Правовые риски на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с отсутствием внешнеэкономических сделок с участием Общества.

Страновые и региональные риски

Причины возникновения страновых и региональных рисков связаны с политической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых организация осуществляет обычную деятельность и / или зарегистрирована в качестве налогоплательщика.

Руководство Общества полагает, что им осуществляются все необходимые действия, направленные на снижение влияния таких событий на деятельность Общества: оптимизация кредитного плеча, оптимизация использования полученных заемных средств, повышение оборачиваемости оборотных активов, оценка платежеспособности покупателей, диверсификация направлений использования ресурсов и т.д.

Регионы России, в которых Общество осуществляет свою деятельность, характеризуются спокойной политической обстановкой. Однако изменения ситуации в стране и регионах деятельности Общества, характер и частота таких изменений и связанные с ними риски мало предсказуемы, так же, как и последствия их влияния на деятельность Общества в будущем. Большая часть данных рисков не является подконтрольной Обществу из-за их глобального масштаба. В случае дестабилизации ситуации в России или отдельных регионах Российской Федерации руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия ситуации на Общество.

Репутационные риски

Репутационные риски могут быть связаны с негативным представлением о качестве реализуемой Обществом продукцией, выполнении работ или оказания услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.д.

Подверженность этим рискам оценивается Обществом как низкая вследствие того, что Общество имеет устойчиво высокую репутацию на рынке.

В целях управления рисками Обществом осуществляется анализ репутационных рисков на основе регулярного мониторинга публичного пространства и упоминаний Общества в СМИ, контроль соблюдения производственной дисциплины, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации. Общество организует совместно с заинтересованными сторонами публичные мероприятия, специальные мероприятия для СМИ, аналитиков и инвесторов, регулярно обновляет информацию на официальных интернет-ресурсах Общества, готовит официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности.

Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных явлений. В Обществе внедрены антикоррупционная политика, кодекс корпоративной этики, положения о порядке уведомления работодателя о фактах обращения в целях склонения работников к совершению противоправных действий, порядке уведомления о подарках, полученных работниками в связи с протокольными мероприятиями, служебными командировками и другими официальными мероприятиями, порядке предотвращения и урегулирования конфликта интересов и т.д.

Другие риски

В целях управления рисками в Обществе уделяется большое внимание иным операционным рискам, в том числе рискам капитального строительства, отраслевым, производственным, рискам, связанным с соблюдением законодательства в области охраны труда, рискам промышленной безопасности, экологическим рискам, рискам, связанным с деятельностью третьих лиц, рискам, связанным с географическими особенностями регионов, и др.

Причины возникновения этих рисков связаны с отраслевой спецификой деятельности, состоянием основных фондов. Подверженность этим рискам существует, степень возможности наступления событий, как правило, находится на среднерыночном или низком уровне. Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков и снижения вероятности возникновения и тяжести возможных неблагоприятных последствий, включая распределение ответственности, контроль, диверсификацию и страхование.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1 Изменения в учетной политике для целей бухгалтерского учета на 2025 год:

Положение учетной политики в новой редакции/вновь введенное/исключенное	Причина внесения изменений и дата, с которой действуют изменения	№ и дата документа, которым утверждены изменения
2.1.1 Переход на обязательное применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».	Обязательный к применению с апреля 2025 года ФСБУ 28/2023	Приказ N 4н от 13.01.2023 г.
2.1.2 Переход на обязательное применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»	Обязательный к применению с отчетности 2025 года <u>ФСБУ 4/2023</u>	Приказ № 157н от 4.10.2023 г.
2.1.3 Федеральный закон от 12.07.2024 №176-ФЗ. ПБУ 4/99 утратило силу.	Новые прогрессивные ставки по НДФЛ п.36 Организации на УСН становятся плательщиками НДС н. 72 Промежуточная отчетность по полному составу п. 56 Обязательное применение с января 2025г	Принят Государственной Думой 25 мая 2021 года Одобрен Советом Федерации 2 июня 2021 года, Подписан Президентом РФ и опубликован 12.07.2024г.

2.2 Бухгалтерский учет сформирован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

2.2.1. Операция по регистрации договора участия в долевом строительстве отражается в бухгалтерском учете:

- 1) по дебету счета 76.33 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства) на сумму договора долевого участия без учета суммы оказываемых услуг заказчика-застройщика;
- 2) по дебету счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 90 «Продажи» на сумму оказываемых услуг заказчика-застройщика.

2.2.2 Внесение участниками долевого строительства денежных средств на открытый в полномоченном банке счет эскроу учитываются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

- 2.2.3 Расходы по строительству многоквартирных домов и других объектов недвижимости отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных затрат по каждому объекту строительства.
- 2.2.4 Операции по обмену объектов передаваемых объектов недвижимости отражаются в бухгалтерском учете следующим образом:
- 1) в случае уменьшения площади передаваемого объекта недвижимости по сравнению с указанной в договоре участия в долевом строительстве: по дебету счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства); если данная сумма не возвращается участнику долевого строительства в соответствии с договором долевого строительства, то она признается доходом Общества.
 - 2) в случае увеличения площади передаваемого объекта недвижимости по сравнению с указанной в договоре участия в долевом строительстве: по дебету счета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства); если данная сумма не возвращается участнику долевого строительства в соответствии с договором долевого строительства, то она признается доходом Общества.
- 2.2.5. Операция по вводу в эксплуатацию объекта строительства отражается в бухгалтерском учете как:
- 1) в случае экономии по договору участия в долевом строительстве (сумма полученных денежных средств от участника долевого строительства превышает сумму понесенных расходов на строительство передаваемого ему объекта недвижимости) и если договором участия в долевом строительстве не предусмотрен возврат сэкономленных денежных средств участнику долевого строительства: по дебету счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» (аналитический учет по объектам строительства) на сумму фактически произведенных затрат на строительство передаваемого объекта недвижимости и по дебету счета 86 «Целевое финансирование» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 90 «Продажи» (аналитический учет по видам доходов) на сумму экономии;
 - 2) в случае перерасхода по договору участия в долевом строительстве (сумма полученных денежных средств от участника долевого строительства меньше суммы понесенных расходов на строительство передаваемого ему объекта недвижимости): по дебету счета 86.33 «Целевое финансирование капитального строительства» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» (аналитический учет по объектам строительства) на сумму договора участия в долевом строительстве и по дебету счета 90 «Продажи» (аналитический учет по видам расходов) и по кредиту счета 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» (аналитический учет по объектам строительства) на сумму перерасхода.
- 2.2.6. Перечисление денежных средств со счета эскроу после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства учитывается по кредиту забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».
- В случае если денежные средства со счета эскроу направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), то такая операция отражается в бухгалтерском учете по дебету счета учета расчетов по кредитам и займам и по кредиту счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (аналитический учет по соответствующему эскроу-агенту).
- В случае если денежные средства со счета эскроу перечисляются застройщику, то такая операция отражается в бухгалтерском учете по дебету счета 51 «Расчетные счета» и по кредиту счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (аналитический учет по соответствующему эскроу-агенту).

Для корректного учета расчетов с участниками долевого строительства в бухгалтерском учете отражается запись по дебету счета 76.33 «Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами» (аналитический учет по участникам долевого строительства) и по кредиту счета 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (аналитический учет по соответствующему эскроу-агенту) на основании отчета эскроу-агента.

2.3 Учет основных средств

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020).

В составе основных средств отражены земельные участки, здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев. В основные средства включены также существенные по величине затраты организации на проведение плановых капитальных и средних ремонтов объектов основных средств с частотой более 12 месяцев.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Приобретенные объекты первоначальной стоимостью до 100 тыс. руб. включительно за единицу учитываются в составе запасов.

В бухгалтерском балансе основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Начисление амортизации по объектам основных средств производится линейным способом. Не подлежат амортизации земельные участки и объекты природопользования.

2.4 Права пользования активами

В составе основных средств отражены также права пользования активами по договорам аренды в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерский учет аренды» (ФСБУ 25/2018), с учетом освобождений в отношении договоров аренды со сроком менее 12 месяцев или предметов аренды с рыночной стоимостью не более 300 000 руб. Сроки полезного использования прав пользования активами определяются исходя из сроков аренды, а в случае, если предполагается переход права собственности на предмет аренды к Обществу, на основании сроков полезного использования, определяемых для аналогичных основных средств.

Право пользование активом, полученным в аренду, отражается по первоначальной стоимости с учетом последующих корректировок, связанных с изменением условий аренды (изменение срока аренды, величины арендных платежей, объема (количества) арендуемых объектов), за вычетом сумм начисленной амортизации и убытка от обесценения.

Первоначальная стоимость права пользования активом на дату получения предмета аренды включает: приведенную величину будущих арендных платежей, величину арендных платежей, оплаченных по состоянию на дату получения предмета аренды; дополнительные затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях; величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Права пользования активами после принятия к учету оцениваются в соответствии с требованиями к учету схожих по характеру использования объектов основных средств в части амортизации и обесценения. При этом Общество амортизирует право пользования земельными участками, полученными в аренду. Права пользования активами включаются в состав строки 1150 «Основные средства», а в табличных пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах включаются в табличное пояснение «Наличие и движение прав пользования активами»

2.5 Капитальные вложения

Бухгалтерский учет капитальных вложений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020). В составе капитальных вложений отражаются, в частности, оборудование, требующее монтажа, включая материальные ценности, предназначенные для создания внеоборотных активов.

В бухгалтерском балансе указанные объекты отражаются в составе строки 1150 «Основные средства».

Общество проверяет капитальные вложения на обесценение, учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.6 Финансовые вложения

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), с учетом принятых в Обществе правил отражения финансовых вложений в дочерние компании, имеющие текущую рыночную стоимость на отчетную дату либо ранее.

К финансовым вложениям относятся:

- вклады в уставные капиталы других организаций (в том числе дочерних обществ);
- долговые ценные бумаги (в том числе процентные (дисконтные) облигации и векселя);
- депозитные вклады в кредитных организациях, за исключением краткосрочных депозитных вкладов, классифицируемых в качестве денежных эквивалентов;
- процентные займы, предоставленные другим организациям;
- государственные и муниципальные ценные бумаги, другие финансовые вложения;
- дебиторская задолженность по договору уступки права требования долга (величина задолженности выше, чем цена приобретения имущества права).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями Общества, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов. В бухгалтерском балансе проценты по выданным займам и другие права требования в связи с доходами по финансовым вложениям отражаются по строке 1230 «Дебиторская задолженность».

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, за исключением вкладов в уставные капиталы дочерних компаний, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец каждого отчетного периода (ежеквартально) по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой таких финансовых вложений на текущую отчетную дату и их предыдущей оценкой относится на прочие доходы или расходы.

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости, за исключением вложений, в отношении которых по состоянию на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости (обесценения).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Для анализа использовались следующие показатели:

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (норма свыше 0,1)
Коэффициент обеспеченности обязательств всеми активами (норма свыше 1)
Коэффициент финансовой независимости (норма 0,3-0,5)
Коэффициент текущей ликвидности (норма свыше 2)
Чистый актив

По финансовым вложениям, по которым проверка подтверждает наличие устойчивого существенного снижения стоимости, Общество начисляет резерв под обесценение на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью данных финансовых вложений.

Несмотря на то, что при оценке расчетной стоимости финансовых вложений используются обоснованные суждения, существуют неизбежные ограничения, как и в любой методике оценки. Поэтому расчетная стоимость представляет собой наилучшую оценку руководства Общества, исходя из всей имеющейся на отчетную дату информации. Будущие события также будут оказывать влияние на оценку расчетной стоимости, и влияние таких событий может быть существенным для бухгалтерской отчетности Общества.

2.7 Запасы

Бухгалтерский учет запасов осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФБУ 5/2019 «Запасы». Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В случае если чистая стоимость продажи запасов на конец отчетного года оказалась ниже их первоначальной стоимости, в том числе в связи с имевшим место в отчетном году устойчивым (долгосрочным) снижением цен на них, на сумму обесценения создается резерв. При этом стоимость таких материалов отражена в бухгалтерском балансе за вычетом суммы резерва под обесценение.

Для определения размера материальных расходов при списании запасов, используемых при производстве продукции (оказании услуг), применяется метод оценки по средней себестоимости.

2.8 Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (платежи по добровольному и обязательному страхованию имущества, ответственности и работников, разовые платежи на приобретение лицензий на программные продукты и базы данных и другие расходы), отражаются как расходы будущих периодов.

Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

2.9 Дебиторская задолженность

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции по обоснованным ценам и установленным тарифам. Расчеты с прочими дебиторами отражаются в учете и отчетности исходя из цен, предусмотренных договорами.

В состав дебиторской задолженности входят в том числе беспроцентные займы, предоставленные другим организациям.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резерва по сомнительным долгам.

Данный резерв представляет собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Величина резерва определяется индивидуально, на основании объективной информации о платежеспособности конкретного дебитора и оценки вероятности погашения задолженности полностью или частично.

Создание (восстановление) резерва по сомнительным долгам относится на увеличение прочих расходов (доходов). Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Задолженность, списанная вследствие неплатежеспособности должника, учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

2.10 Денежные эквиваленты и представленные денежных потоков в Отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

В составе денежных эквивалентов Общество отражает краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до трех месяцев (не более чем на 91 день). В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представлены свернуто:

- суммы косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков и платежей поставщикам и подрядчикам;
- денежные потоки, связанные с размещением и возвратом денежных средств с краткосрочных банковских депозитов (со сроком размещения более трех месяцев), имеющие место в одном отчетном периоде, в составе строки 4219 «Прочие поступления» или 4229 «Прочие платежи».

Из денежных поступлений и платежей исключаются денежные потоки, изменяющие состав денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму.

2.11 Кредиты и займы полученные

Бухгалтерский учет кредитов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). Задолженность по полученным кредитам показывается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов согласно условиям договоров.

Проценты начисляются ежемесячно по окончании каждого отчетного периода.

2.12 Доходы

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Выручка от продажи продукции (оказания услуг) признается по мере отгрузки продукции покупателям (оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- проценты, полученные за предоставление денежных средств Общества, проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке; Общество отражает данные доходы в Отчете о финансовых результатах по строке 2320 «Проценты к получению»;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение договорных отношений;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде (с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010));
- другие поступления (доходы) согласно Положению по бухгалтерскому учету «Доходы организации», (ПБУ 9/99).

2.13 Расходы

Учет расходов регулируется Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), в соответствии с которым расходы Общества подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Общехозяйственные расходы отражаются по строке «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Расходы по обычным видам деятельности признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического закрытия кредитной задолженности.

В составе прочих расходов признаются:

- расходы, связанные с выбытием и прочим списанием, финансовых вложений и иных активов;
- проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление ему в пользование денежных средств (кредитов, займов); Общество отражает данные расходы в Отчете о финансовых результатах по строке 2330 «Проценты к уплате»;
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- резерв по сомнительным долгам, сформированный по итогам отчетного периода в соответствии с учетной политикой Общества;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, возмещение причиненных Обществом убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде (с учетом требований Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010));
- расходы на благотворительность;
- другие расходы согласно ПБУ 10/99.

2.14 Прочие обязательства

В составе прочих обязательств отражены обязательства по аренде, признаваемые в соответствии с ФСБУ 25/2018. Обязательство по аренде включается в состав долгосрочных и краткосрочных прочих обязательств в бухгалтерском балансе, в зависимости от срока погашения (свыше 12 месяцев, до 12 месяцев после отчетной даты включительно). Величина обязательств по аренде определяется с применением ставки дисконтирования, которая устанавливается в соответствии с данными сайта <https://www.cbr.ru/> Центрального банка РФ в размещенном файле «Процентные ставки по кредитам в рублях, предоставленным

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

кредитными организациями нефинансовым организациям в разрезе ОКВЭД» по месяцам. Обязательство по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. Начисление процентов по арендным обязательствам подлежат включению в стоимость инвестиционного актива для строительства которого были арендованы.

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

РАЗДЕЛ 3. РАСШИФРОВКИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» И ТЕКСТОВЫЕ ПОЯСНЕНИЯ

Пояснения к существенным статьям Баланса, не расшифрованным в Приложении к Бухгалтерскому балансу (форма N 5).

Актив Баланса

3.1 Пояснения к Бухгалтерскому балансу (форма N 1), касающиеся существенных показателей

3.1.1 К строке 1105 «Гудвилл», в том числе: отсутствуют

3.1.2 К строке 1110 «Нематериальные активы»: отсутствуют

3.1.3 К строке 1130 "Нематериальные поисковые активы": отсутствуют

3.1.4 К строке 1140 "Материальные поисковые активы": отсутствуют

3.1.5 К строке 1150 "Основные средства", в том числе:

Наименование группы основных средств	Остаточная стоимость	
	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Строка 1150 «Основные средства», в том числе:	229 266	366 287
Сооружения	6 263	7 355
Машины и оборудование	7 105	
Здания		
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 182	1 232
Земельные участки		
Транспортные средства		
Другие виды основных средств	198	290
Права пользования активами	214 518	357 410
Иные незавершенные капитальные вложения		7 244

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				Корректировка при пересмотре СПИ			На конец года		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации первоначальной стоимости	Движение обесценения, нетто	Корректировка при пересмотре СПИ	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение		
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация								
Основные средства всего, в том числе:	2025	10 517	(1 640)		9 911		(4 040)				20 428	(5 680)			
	2024	616	(10)		9 901		(1 630)				10 517	(1 640)			
Сооружения	2025	8 829	(1 474)		870		(1 962)				9 699	(3 436)			
	2024	616	(10)		8 213		(1 464)				8 829	(1 474)			
Машины и оборудование	2025				8 745		(1 640)				8 745	(1 640)			
	2024														
Производственный инвентарь	2025	1 322	(90)		296		(346)				1 618	(436)			
	2024				1 322		(90)				1 322	(90)			
Другие виды основных средств	2025	366	(76)		366		(92)				366	(168)			
	2024						(76)				366	(76)			
Права пользования активами	2025														
	2024														

Движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец года		
		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение	Поступило	Выбыло объектов		Начислено амортизации первоначальной стоимости	Обесценение	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Накопленное обесценение
						Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
Корректировка при пересмотре СПИ	2025											
	2024											

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Права пользования активами	2025	544 927	(187 517)	2 091	(6)	(144 977)	547 012	(332 494)		
всего, в том числе:	2024	500 942	(50 895)	43 985		(136 622)	544 927	(187 517)		
Машины и	2025	22 672	(10 401)	(625)		(8 545)	22 047	(18 947)		
оборудование	2024	22 062	(2 006)	610		(8 395)	22 672	(10 401)		
Земельный	2025	482 965	(162 710)	2 716	(6)	(120 715)	485 675	(283 425)		
участки по ул.Есенина-	2024	478 880	(48 889)	4 085		(113 821)	482 965	(162 710)		
ул.Грибоедова-										
ул.Фирсова										
Другие виды	2025	39 290	(14 406)			(15 716)	39 290	(30 122)		
основных	2024			39 290		(14 406)	39 290	(14 406)		
средств										

Показатели, рассчитанные при использовании ключевых допущений, отражают оценку руководством будущих тенденций в бизнесе и основаны на внешних и внутренних источниках информации.

Руководство Общества проанализировало текущую экономическую ситуацию, в которой работает Общество, в целях обнаружения признаков обесценения основных средств или того, что убыток от обесценения, признанный в предыдущие периоды, более не существует или сократился.

Расшифровка незавершенных капитальных вложений: отсутствуют

Авансы, выданные под приобретение и создание основных средств: отсутствуют

3.1.6 К строке 1160 "Инвестиционная недвижимость": отсутствуют

3.1.7 К строке 1170 "Финансовые вложения" (долгосрочные): отсутствуют

3.1.8 К строке 1180 "Отложенные налоговые активы": отсутствуют

3.1.9 К строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»: отсутствуют

3.1.10 К строке 1210 "Запасы":

Строительные материалы и другие аналогичные ценности оценены в сумме фактических затрат на приобретение. По состоянию на 31.12.2025 резерв под снижение их стоимости составил 0 тыс. руб. (на 31.12.2025 – 0 тыс. руб., на 31.12.2024 – 0 тыс. руб., на 31.12.2023 – 0 тыс. руб.). отсутствуют

Движение запасных частей, материалов и других аналогичных ценностей раскрыто в таблице ниже:

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		Себестоимость	Резерв под обесценение	Поступило	Выбыло		Начисление резерва под обесценение	Изменение видов запасов	Себестоимость	Резерв под обесценение
					Себестоимость	Резерв под обесценение				
Строительные материалы и другие аналогичные ценности	2025 г.	40 868		207 087	(642)			(186 008)	61 305	
	2024 г.	28 850		133 941				(121 923)	40 868	
Незавершенное производство (Жилой комплекс ул. Есенина-ул. Грибоедова-ул. Фирсова)	2025 г.	44 418		32 142				611	77 171	
	2024 г.	16 532		27 830				56	44 418	
Незавершенное строительство (Жилой комплексе ул. Есенина-ул. Грибоедова-ул. Фирсова)	2025 г.	707 097		585 065				185 397	1 477 559	
	2024 г.	230 647		354 583				121 867	707 097	
Итого	2025 г.	792 383		824 294	(642)				1 616 035	
	2024 г.	276 029		516 354					792 383	

3.1.11 К строке 1215 "Долгосрочные активы к продаже": отсутствуют

3.1.12 К строке 1230 "Дебиторская задолженность":

Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)

Общая величина долгосрочной дебиторской задолженности составила 1 239 650 тыс. руб., 740 886 тыс. руб., 230 826 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 соответственно.

Вид долгосрочной задолженности	На 31.12.2025		На 31.12.2024		На 31.12.2023	
	Себестоимость	Резерв под обесценение	Себестоимость	Резерв под обесценение	Себестоимость	Резерв под обесценение
Итого по строке 1230 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)», в том числе:						
Авансы поставщикам и подрядчикам	1 239 650		740 886		230 826	
Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства	11 760		6 127		5 973	
Прочая (расходы будущих периодов)	1 227 636		734 466		224 454	
		254		293		399

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражены обязательства участников долевого строительства по оплате цены договора участия в долевом строительстве (Жилой комплекс г. Рязань ул. Есенина - ул. Грибоедова - ул. Фирсова) в размере 1 227 636 тыс. руб. со сроком условного погашения 30.03.2029 г.

Краткосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)

Общая величина краткосрочной дебиторской задолженности за вычетом резерва по сомнительным долгам составила 131 704 тыс. руб., 22 962 тыс. руб., 12 644 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 соответственно:

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Вид краткосрочной задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого по строке 1230 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем через 12 месяцев после отчетной даты)», в том числе:	131 704	22 962	12 644
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	131 704	22 961	12 644
Задолженность по налогам и сборам		1	

В составе краткосрочной дебиторской задолженности отражены авансы, выданные по большей части поставщикам строительных материалов, за СМР и прочих материально-производственных запасов и затрат, в т.ч.

Наименование должника и вид обязательства	Сумма задолженности	Срок погашения по условиям договора	Примечания
ООО "БРАНДИК"	5 272	31.07.2026	
ООО "БРИКУС"	9 621	30.06.2026	
ООО "ВЕКТОР"	583	01.04.2026	
ООО "ГРАДСТРОЙСЕРВИС"	7 156	11.03.2026	
ООО "ЖБИ АКЦЕНТ"	1 387	01.04.2026	
ООО "ИНТЕРПРАЙС-С"	4 521	31.08.2026	
ИП Юров Юрий Владимирович	1 575	31.03.2026	
ООО "КОРАКС"	2 614	01.04.2026	
ООО "КРОВЛЯ ИЗОЛЯЦИЯ-РЯЗАНЬ"	1 895	31.03.2026	
ООО "МАРМАКС ИНЖИНИРИНГ"	2 028	31.03.2026	
ООО "ОКНА ВИКТОРИЯ"	59 600	25.08.2026	
ИП Паронян Арайк Владимирович	3 608	18.05.2026	
ИП Поисов Дмитрий Сергеевич	4 100	31.03.2026	
ООО "РЗЖБИ-2"	3 735	31.03.2026	
ООО "СПК"	8 435	31.10.2025	
АО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	1 046	31.03.2026	
ИП Трунов Виктор Владимирович	9 789	31.05.2026	
Прочие поставщики	4 739		
Итого:	131 704		

В составе долгосрочной дебиторской задолженности отражены расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным:

Наименование должника	Сумма задолженности	Срок погашения по условиям договора	Примечания
МП "ВОДОКАНАЛ ГОРОДА РЯЗАНИ" (Аванс поставщикам и подрядчикам)	5 882	30.09.2028	

АО "ГРЭС" (Аванс поставщикам и подрядчикам)	5 878	31.12.2026	
Итого:	11 760		

Наличие и движение резерва по краткосрочной дебиторской задолженности : отсутствуют

Просроченная дебиторская задолженность : отсутствуют

3.1.13 К строке 1240 "Финансовые вложения" (краткосрочные): отсутствуют

По строке 1240 "Финансовые вложения" (краткосрочные) отражены депозиты, сроком размещения от 3 месяцев, займы, предоставленные дочерним и зависимым обществам: отсутствуют

Краткосрочные займы выданные: отсутствуют

Приобретенные права требования: отсутствуют

3.1.14 К строке 1250 "Денежные средства":

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», в том числе:	70	87	13
Денежные средства на банковских счетах, рубли	70	87	13

Ограничения по использованию денежных средств на банковских счетах на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 отсутствуют.

Денежные средства размещены в следующих кредитных организациях:

Наименование кредитной организации	Рейтинг на 31.12.2025	Рейтинговое агентство	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Денежные средства на банковских счетах, в том числе:			70	87	13
ПАО Сбербанк	AAA(RU)	АКРА	3	10	
Банк ВТБ (ПАО)	AAA(RU)	АКРА	67	77	13

Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема деятельности Общества, показана в составе текущих операций.

Денежные потоки, направленные на инвестирование в денежные эквиваленты и полученные при погашении денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов), не включаются в Отчет о движении денежных средств.

Расшифровка строк «Прочие поступления» и «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств представлена ниже:

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Прочие поступления по текущей деятельности (строка 4119), в том числе:		
Налог на добавленную стоимость		
Поступления штрафов, пеней и неустоек, признанных или по которым получено решение суда об их взыскании		
Прочие поступления по текущей деятельности, в т.ч.		
- возмещение НДС		
- субсидии на возмещение затрат		
- проценты на депозит		
Прочие платежи по текущей деятельности (строка 4129), в том числе:	(2 595)	(582)
Налоги и сборы		
Выплаты на благотворительные цели		
Выплаты на командировочные расходы		
Выплаты штрафов, пеней, неустойки, возмещение ущерба		
Прочие платежи по текущей деятельности (банковские услуги)	(2 595)	(582)
Прочие поступления по инвестиционной деятельности (строка 4219)		
Возврат денежных средств с краткосрочных депозитов, не являющихся денежными эквивалентами		

3.1.15 К строке 1260 "Прочие оборотные активы": отсутствуют

Пассив Баланса

3.1.16 К строкам 1340-1360: отсутствуют

3.1.17 К строке 1410 "Займы и кредиты" (расчеты по долгосрочным обязательствам) отражена сумма задолженности по долгосрочным кредитам:

Наименование	Валюта займа	Год погашения	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого по строке 1410 «Заемные средства», в том числе:			1 366 963	594 003	228 300
Кредиты, в том числе:					
Кредиты	Рубли	2029	1 213 042	511 784	175 099
Займы	Рубли	2030	45 415	45 335	43 480
% по кредитам и займам	Рубли		108 506	36 884	9 721

3.1.18 К строке 1420 "Отложенные налоговые обязательства": отсутствуют

3.1.19 По строке 1450 "Прочие долгосрочные обязательства" отражена сумма арендных обязательств в размере приведенной стоимости будущих арендных платежей:

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Вид обязательства	Сумма	Дата возникновения	Срок погашения	Примечания
Долгосрочные обязательства по аренде	210 940	05.07.2023	30.09.2029	
Целевое финансирование капитального строительства	1 227 636		31.08.2028	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	798		31.03.2028	
Расчеты по аренде	395 382	05.07.2023	30.09.2029	
Итого:	1 834 756			

3.1.20 По строке 1510 "Займы и кредиты" (расчеты по краткосрочным обязательствам) отражена сумма задолженности по краткосрочным кредитам: отсутствуют

3.1.21 К строке 1520 "Кредиторская задолженность":

Общий объем краткосрочной кредиторской задолженности Общества составляет 17 096 тыс. руб., 240 049 тыс. руб., и 65 857 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024, и 31.12.2023 соответственно.

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражены авансы, полученные от покупателей: отсутствуют

В составе краткосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность поставщикам и подрядчикам, в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма задолженности	Срок погашения по условиям договора	Примечания
ИП Гришин Дмитрий Дмитриевич	5 692	31.08.2026	
ИП Иваницкая Елена Алексеевна	412	31.03.2026	
ИП Рожнова Елена Павловна	971	31.03.2026	
ООО "САНТАРИ"	1 070	31.03.2026	
ИП Фишер Дмитрий Александрович	5 800	31.05.2026	
Прочие поставщики	3 082		
Расчеты с подотчетными лицами	69		
Итого:	17 096		

3.1.22 К строке 1540 "Краткосрочные оценочные обязательства": оценочное обязательство по оплате отпусков на 31.12.2025 г. - 15 тыс. руб.

3.1.23 К строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства»: отсутствуют

3.2 Ценности, учитываемые на забалансовых счетах
Обеспечения обязательств и платежей полученные

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Наименование контрагента	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Итого обеспечения обязательств и платежей полученные, в том числе:	862 738	525 146	179 034
Средства должников по договорам долевого участия на счетах эскроу	862 738	525 146	179 034

Обеспечения обязательств и платежей выданные

Общество выдало следующие обеспечения и поручительства: отсутствуют

3.3 Государственная помощь

На 31.12.2025 года получены следующие виды субсидий: отсутствуют

3.4 Пояснения к Отчету о финансовых результатах (форма N 2)

3.4.1 Изменения показателей, отраженных в отчетности за 2025 год, по сравнению с показателями 2024 года не производились.

Приводятся пояснения к существенным показателям:

3.4.2 К строке 2110 "Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг": отсутствуют

3.4.3 К строке 2110 "Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг": отсутствуют

3.4.4 К строке 2120 "Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг": отсутствуют

3.4.5 К строке 2100 "Валовая прибыль": отсутствуют

3.4.6 К строке 2210 "Коммерческие расходы": отсутствуют

3.4.7 К строке 2220 "Управленческие расходы": отсутствуют

3.4.8 Расшифровка к строкам 2310-2350:

Показатель	За отчетный год	За предыдущий год
Строка 2320 "Проценты к получению", всего:		
доход от предоставленных займов		
проценты по остатку на р/с		
Строка 2330 "Проценты к уплате", всего:		
за предоставленные организации в пользование денежных средств (кредиты, овердрафт)		
Строка 2340 "Прочие доходы", всего:	6	
Доходы и расходы по результатам инвентаризации		
суммы кредиторской, по которым истек срок исковой давности		
курсовые разницы		
расчеты по претензиям		
восстановление резерва по сомнительным долгам		

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

прочие внереализационные доходы	6	
Строка 2350 "Прочие расходы", всего:	(382)	(33)
расходы по оплате услуг кредитных организаций		
резерв по сомнительным долгам		
резерв под снижение стоимости запасов		
расчеты по претензиям		
курсовые разницы		
благотворительность и материальная помощь		
списание просроченной дебиторской задолженности		
прочие внереализационные расходы	(382)	(33)

3.4.9 Чрезвычайные обстоятельства хозяйственной деятельности: отсутствуют.

Величина отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств составила: отсутствуют

3.4.10 Налог на добавленную стоимость: отсутствует

3.4.11 Налог при УСНО:

Наименование	За отчетный год	За предыдущий год
Текущий налог на УСН	0	0

3.4.12 Дивиденды: Дивиденды в 2025г. не начислялись и не выплачивались

РАЗДЕЛ 4. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»

4.1 В текущем отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:

Группы связанных сторон	Характер отношений	Виды операций	Сумма
Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	Займы	получение займа, начисление процентов	277
Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю	Аренда	Услуги аренды	19 877
Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю ООО «ИГС Мармакс»	Услуги	Консультационные услуги	29 716

Группа лиц (06.12.2011 № 401-ФЗ) по учредителю ООО «Монументаль»	Услуги	Услуги	840
Группа лиц (06.12.2011 N 401-ФЗ) по директору	Оплата труда	Начисление заработной платы	59

РАЗДЕЛ 5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

5.1 Основные события после отчетной даты:

Вид события после отчетной даты	Примечания
События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность:	
Объявление в установленном порядке дебитора организации банкротом, если по состоянию на отчетную дату в отношении этого дебитора уже осуществлялась процедура банкротства	<i>нет</i>
Произведенная после отчетной даты оценка активов, результаты которой свидетельствуют об устойчивом и существенном снижении их стоимости, определенной по состоянию на отчетную дату	<i>нет</i>
Получение информации о финансовом состоянии и результатах деятельности дочернего или зависимого общества (товарищества), ценные бумаги которого котируются на фондовых биржах, подтверждающей устойчивое и существенное снижение стоимости долгосрочных финансовых вложений организации	<i>нет</i>
Продажа производственных запасов после отчетной даты, показывающая, что расчет цены возможной реализации этих запасов по состоянию на отчетную дату был не обоснован	<i>нет</i>
Объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате	<i>нет</i>
Получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры	<i>нет</i>
Обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности организации, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период	<i>нет</i>

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

Получение акта выездной налоговой проверки, по результатам которой организация должна доплатить налоги и уплатить пени и штрафы	<i>нет</i>
События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:	
Принятие решения о реорганизации организации	<i>нет</i>
Приобретение предприятия как имущественного комплекса	<i>нет</i>
Реконструкция или планируемая реконструкция	<i>нет</i>
Принятие решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг	<i>нет</i>
Крупная сделка, связанная с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений	<i>нет</i>
Пожар, авария, стихийное бедствие или другая чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов организации	<i>нет</i>

5.2. Раскрываются условные факты хозяйственной деятельности, данные о которых не приведены в утвержденных формах бухгалтерской отчетности:

Вид условного факта	Примечания
Организация участвует в судебном разбирательстве	<i>нет</i>
Проводится выездная налоговая проверка, результаты которой пока не представлены налогоплательщику	<i>нет</i>
Предъявлен иск к поставщику	<i>нет</i>
Получена претензия от покупателя на некачественный товар, поставки которого производились и другим покупателям	<i>нет</i>
Поданы документы на продление лицензий в части лицензируемых видов деятельности	<i>нет</i>

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

РАЗДЕЛ 6. ОПЕРАЦИИ ПО СЕГМЕНТАМ И ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 6.1 Информация по операционным сегментам не формируется.
- 6.2 Информация по прекращаемой деятельности отсутствует.

РАЗДЕЛ 7. УЧЕТ ДОГОВОРОВ СОВМЕСТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 7.1. Совместная деятельность не ведется.

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

Дата	8.1. Ликвидность		
	Текущая ликвидность ОА/КО	Срочная ликвидность (ОА-МПЗ)/КО	Абсолютная ликвидность (Ден.ср-ва+ФВ кр.)/КО
31.12.2023	7.91	3.70	0.00
31.12.2024	6.49	3.18	0.00
31.12.2025	174.67	80.15	0.00

Дата	8.2. Платежеспособность	
	Коэффициент восстановления платежеспособности (КТЛ _{кп} + 6/12 х (КТЛ _{кп} – КТЛ _{нп})) /2	Коэффициент утраты платежеспособности (КТЛ кон + 3/12 * (КТЛ кон - КТЛ нач))/2
31.12.2024	2.89	3.07
31.12.2025	129.38	108.36

Дата	8.3. Финансовая устойчивость	
	Коэффициент обеспеченности (1300-1100)/1200	Коэффициент автономии (1300/1700)
31.12.2023	-0.88	0.00
31.12.2024	-0.24	0.00
31.12.2025	-0.08	0.00

Дата	8.4. Динамика прибыли	
	Прибыль от продаж	Чистая прибыль
31.12.2024	0.00	-33000.00
31.12.2025	0.00	-376000.00

8.5. Чистые активы

Дата	Чистые активы	Собственные оборотные средства ОА-КО	Переменные затраты	Постоянные затраты
31.12.2023	-329000.00	-458225000.00	0.00	0.00
31.12.2024	-363000.00	-366648000.00	0.00	0.00
31.12.2025	-738000.00	-230004000.00	0.00	0.00

8.6. Удаленность от банкротства

Дата	Двухфакторная модель банкротства (модель Альтмана)	Пятифакторная модель банкротства
31.12.2023	-8.82	0.64
31.12.2024	-7.30	0.97
31.12.2025	-187.86	1.11

РАЗДЕЛ 9. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Основными целями управления финансовыми рисками является обеспечение достаточной уверенности в достижении целей Общества путем разработки методологии по выявлению, анализу и оценке рисков, а также установление лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения лимитов риска в установленных пределах, а в случае их превышения – осуществление воздействия на риск.

Рыночные риски.

Рыночные риски включают в себя валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовые риски.

Валютный риск.

Объекты недвижимости по договорам долевого участия передаются собственникам на внутреннем рынке Российской Федерации по ценам, выраженным в национальной валюте, расчеты с поставщиками строительных материалов и подрядчиками, также производятся в валюте Российской Федерации – рублях. Все обязательства Общества выражены в национальной валюте.

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

В краткосрочной перспективе изменения курсов иностранных валют напрямую не оказывают значительного влияния на финансовое состояние Общества.

Риск изменения процентных ставок.

Влияние изменений уровня среднерыночных процентных ставок на стоимость финансовых вложений Общества является незначительным, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными.

Кредитный портфель Общества по состоянию на 31.12.2025 оптимально сбалансирован по инструментам и ставкам. Остальная часть – обслуживается по ставке с привязкой к Ключевой ставке Банка России и другим показателям, указанным в кредитном соглашении. Таким образом, влияние изменения плавающих процентных ставок на деятельность Общества умеренное.

Ценовой риск.

Ценовой риск Общества в ходе работы связан с возможной волатильностью цен, а также снижением цен на аналогичные объекты недвижимости.

Средневзвешенная цена продажи объектов недвижимости для Общества в 2025 году существенно выросла по сравнению с показателем 2024 года.

ООО «СЗ «ПРЕОБРАЖЕНИЕ» Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках за 2025 г.

В целом риски, связанные с возможным снижением цены продажи объектов недвижимости на рынке, оцениваются как незначительные.

Директор
должность

подпись

(Р.В.Архипов)
расшифровка

30 марта 2026

