

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		слисано		переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	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:												
из них исключительные права	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		слисано		переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	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:												
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	Изменения за период						На конец периода				
		На начало года		затраты		обесценение		списано				
		фактические затраты	накопленные обесценение	затраты	обесценение	фактические затраты	накопленные обесценение	принято к учету в качестве нематериальных активов	накопленное обесценение			
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Другие НМА	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г. За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Другие НМА	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
-	-

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/резерв на под-обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка							
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	200	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	200	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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		резерв под обесценение	затраты	Изменения за период				На конец периода			
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
								фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы - всего	3а 2025 г.	413 195	-	-	682 573	(252 405)	-	-	X	-	843 363	-	
	3а 2024 г.	133 219	-	-	280 057	(81)	-	-	X	-	413 195	-	
в том числе:													
Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	-	6 269	-	-	-	-	-	6 269	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	81	(81)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	3а 2025 г.	-	-	-	252 120	-	-	-	-	-	252 120	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на доставку товаров до складов организации	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное производство	3а 2025 г.	413 195	-	-	424 184	(252 405)	-	-	-	-	584 974	-	
	3а 2024 г.	133 219	-	-	279 976	-	-	-	-	-	413 195	-	
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Иные виды запасов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	487 577 90 600	135 026 396 977	- -	(138 992)	- -	483 611 487 577	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	375 809 -	375 809 -	- -	(138 992)	- -	236 817 375 809	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	111 768 90 600	135 026 21 168	- -	- -	- -	246 794 111 768	
Безвозмездные поступления	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты по возмещению материального ущерба	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	51 285 83 702	36 439 14 052	18 -	(25 661) (46 469)	- -	62 081 51 285	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	26 520 69 781	33 398 2 389	18 -	(24 543) (45 650)	- -	35 393 26 520	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	5 000 -	1 500 5 000	- -	- -	- -	6 500 5 000	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- 373	- -	- -	- (373)	- -	- -	
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г. За 2024 г.	- -	475 -	- -	- -	- -	475 -	
Расчеты по аренде	За 2025 г.	18 609	593	-	-	-	19 202	

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	201 745	475 342	-
в том числе:			
Администрация муниципального округа Луховицы Московской области л/с 04483ИЧQ560	145 329	454 053	-
Гремяцкий Александр Сергеевич	7 647	-	-
Кириллова Алёна Викторовна	5 532	-	-
Заец Алексей Викторович	5 280	-	-
Фомичев Денис Александрович	5 118	-	-
ТАИРОВА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА	4 887	-	-
ЧЕРНЫШОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ ИП	4 887	-	-
Проскуряков Александр Геннадьевич	4 887	-	-
РУДНЕВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА	3 845	-	-
Данилова Олеся Ньёматулловна	3 807	-	-
Лобанова Дарья Валериевна	3 464	-	-
Филиппова Елена Алексеевна	2 999	-	-
Симонова Юлия Анатольевна	2 703	-	-
Хуршудян Эрмине Агасовна	1 360	-	-
Фадеева Анастасия Юрьевна	-	4 552	-
Андреев Алексей Александрович	-	3 724	-
Аксенов Андрей Алексеевич	-	3 477	-
Некрасов Алексей Иванович	-	3 448	-
Щербакова Анастасия Олеговна	-	3 151	-
Бубнова Александра Сергеевна	-	2 937	-
Выданные - всего	679 785	-	-
в том числе:			
СБЕРБАНК ПАО	679 785	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	690	-
Итого по элементам	690	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	690	-

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.	-	-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Специализированный застройщик «Иристон»

117218, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Кржижановского, д. 15, к. 7, помещ. 1/Ч

ОГРН 1215000074728 ИНН 9727002712 КПП 772701001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

г. Москва

20 марта 2026 года

Настоящие пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО СЗ «ИРИСТОН» (далее – Общество) по состоянию на 31 декабря 2025 г. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета и систематизирована в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 4/2023.

Информация, раскрываемая в бухгалтерской отчетности, нейтральна.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности применяются последовательно от одного отчетного периода к другому.

По каждому показателю в бухгалтерской отчетности приведены сравнительные показатели.

Общество образовано в 2022 г. Организация ведет деятельность заказчика-застройщика, ОКВЭД 71.12.2.

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 3 человека (31 декабря 2024 г. – 1 человек).

Общество зарегистрировано по адресу: 117218, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Кржижановского, д. 15, к. 7, помещение 1/Ч.

Обособленных подразделений нет.

Информация о размере и структуре уставного капитала

Уставный капитал — 10 000 руб., оплачен полностью.

100% принадлежит учредителю — Газданов Албег Маратович.

Информация об органах управления

Единоличный исполнительный орган — Генеральный директор Газданов Албег Маратович, Приказ № 3 от 06.12.2023, с 06.12.2023 бессрочно.

Информация о бенефициарных владельцах

Газданов Албег Маратович (ИНН 151303240262) – 100%

Основные показатели деятельности организации за 2025 отчетный год

Выручка составила:

- по основному виду деятельности — 225 000 руб. (услуги бронирования)
- по прочим видам деятельности — 0 руб.;

Затраты составили:

- по обычным видам деятельности – 690 269 руб.;
- по прочим видам деятельности -

Краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу –1 328 тыс. руб.;

Страховые взносы, начисленные на краткосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу – 255 тыс. руб.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, без знания о применении которых заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств:

- Основные средства:
 - расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом;
 - переоценка не проводится.
- Оценка при списании МПЗ:
 - осуществляется по средней стоимости.
- Финансовый результат от текущей деятельности определяется:
 - от реализации готовой продукции (товаров, работ, услуг) — по отгрузке и как разница между начисленными доходами и расходами за отчетный период.
- Право пользования активом:
 - Оценка необходимости признания ППА и обязательства по аренде производится в отношении каждого предмета аренды.
 - Право пользования активом по ФСБУ 25/2018 не признается в отношении предметов аренды по договорам сроком аренды не более 12 месяцев и/или со стоимостью предмета аренды не более 300 тыс. руб.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя 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 Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с

событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали. Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия в отчетном периоде отсутствовали.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

Информация о выделенных сегментах.

Выделенные отчетные сегменты отсутствуют.

Налог на прибыль организации.

Выверка текущего налога на прибыль (тыс. руб.)

Наименование	2025 г.	2024 г.
Налогооблагаемая база по данным бухгалтерского учета	-4 541	-
Налогооблагаемая база по данным налогового учета	-58 837	-
Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (условный расход по налогу на прибыль по ставке 25%)	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	14 818	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	13 689	-
Постоянные налоговые обязательства	-	-
Текущий налог на прибыль	-	-

Временные и постоянные разницы за 2025 и 2024 года

Наименование	2025 г.	2024 г.
Вычитаемые временные разницы, всего	77 886	18 614
Налогооблагаемые временные разницы, всего	73 369	18 614
Постоянные налогооблагаемые разницы, всего	54 296	-

Вычитаемые временные разницы связаны, в основном, с:

- признании оценочных обязательств в бухгалтерском учете (резерв ежегодных отпусков);
- наличии убытка, перенесенного на будущее, не использованном для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде, но который будет принят в целях налогообложения в последующих отчетных периодах;
- признании в налоговом учете неамортизируемой части стоимости основных средств, находящихся в аренде.

Налогооблагаемые временные разницы обусловлены различиями в оценке первоначальной стоимости и амортизации внеоборотных активов и формирования себестоимости продукции.

Постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении процентов по полученным кредитам, наличии прочих не принимаемых расходов.

Событий после отчетной даты не было.

Информация о рисках.

Страновые и региональные риски.

Политическая и экономическая ситуация в стране подвержена влиянию межгосударственных экономических санкций и негативным процессам мирового финансового кризиса. В случае отрицательного влияния изменения ситуации в регионе на деятельность Общества, Общество предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе сокращение расходов.

Рыночные риски.

Рыночные риски отсутствуют.

Кредитные риски.

Кредитные риски отсутствуют.

Риск ликвидности.

Риск ликвидности практически исключен. Кредиторская задолженность перед поставщиками строго контролируется.

Информация о прекращенных операциях.

Информация о прекращенных операциях не раскрывается, в связи с её отсутствием.

В феврале 2025 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2025 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Дата подписания отчетности:
«20» марта 2026 г.

**Генеральный директор
ООО СЗ «Иристон»**



А.М. Газданов