

ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктурные решения - 3»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ИР-3» за 2025 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Общие сведения об организации

ООО «ИР-3», юридический и фактический адрес: 693008, Сахалинская обл., г.о. город Южно-Сахалинск, г Южно-Сахалинск, ул. Чехова, д. 78, этаж 1.

Телефон 8(4242)511-031

Адрес электронной почты: ir-3@korpso.ru

Дата государственной регистрации: 20 мая 2021года

ОГРН: 1216500002311

ИНН: 6501314249

КПП: 650101001

Зарегистрировано в ИФНС России №1 по Сахалинской области 20.05.2021 г. Среднегодовая численность работающих за отчетный период составил 0,1 человек. Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 000 рублей. На момент государственной регистрации уставный капитал оплачен полностью.

26.01.2023 года на основании Договора купли-продажи доли в уставном капитале Общества доля АО «Корпорация развития Сахалинской области» в размере 99% перешла ООО «УК «ИР-Сахалин».

В Уставном капитале Общества по состоянию на 31.12.2025 года доля ООО «УК «ИР-Сахалин» составляет 100%. Добавочный капитал составляет 1 050 000,00 рублей.

Органами управления Общества являются:

- единственный участник – высший орган управления;
- единоличный исполнительный орган – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ИР-Сахалин».

Общество имеет зависимые компании:

№ пп	Наименование	Характер отношений (доли)	ОГРН
1	ООО «УК «ИР-Сахалин»	Доля в УК - 99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1216500002641
2	ООО «Инфраструктурные решения-2»	Доля в УК - 100 % «УК «ИР-САХАЛИН»	1216500002322
3	ООО «Инфраструктурные решения-4»	Доля в УК - 100 % «УК «ИР-САХАЛИН»	1216500002333
4	ООО «НОЦ»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1226500004543
5	ООО «Инфраструктурные решения-6»	Доля в УК - 100 % «УК «ИР-САХАЛИН»	1216500002652
6	ООО «Инфраструктурные решения-8»	Доля в УК - 100 % «УК «ИР-САХАЛИН»	1216500002620
7	АО «Корпорация развития Сахалинской области»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1156501008135
8	ООО «Сахпарк»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1186501006592
9	ООО «Сахнип»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1216500001409
10	ООО «Комплексные инженеринговые решения»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1216500002355
11	ООО «АГХ «Сахалинский»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1216500002630
12	ООО «КТЛП»	Доля в УК - 99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1216500002344

13	ООО «Малиновка»	Доля в УК – 100% ООО «АГХ «Сахалинский»	1236500001253
14	ООО «ТД «Мерси»»	Доля в УК - 99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1196501002752

Целями создания и деятельности Общества является создание и/или реконструкция инфраструктуры: инженерной, коммунальной, транспортной и социальной (далее - Объектов) в городе Южно-Сахалинск на площадках «Уюн», реализуемого на основе концессии, а также извлечение прибыли.

Основными видами деятельности Общества являются:

1. Непосредственное участие в работе по созданию Объектов;
2. Разработка проектов Объектов посредством объединения финансовых, технических и физических средств для реализации Проектов;
3. Разработка градостроительной документации и документации по планировке территорий, проектной документации, прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, проведение изыскательских работ в отношении Объектов;
4. Получения исходно-разрешительной документации, включая разрешение на строительство;
5. Работа с внешними партнерами по Проектам: банки, институты развития, консультанты, подрядчики, арендаторы, концедент;
6. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
7. Выполнение функций ресурсоснабжающей организации.

14 декабря 2021 года с Администрацией города Южно-Сахалинска было заключено концессионное соглашение № КС 013-1110 по созданию и использованию (эксплуатации) объектов по передаче и распределению электрической энергии на площадке «Уюн» муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск».

Функция технического заказчика по сопровождению Проекта концессионного соглашения передана АО «Корпорация развития Сахалинской области» согласно договору № КРСО-16/2022 от 26.01.2022.

Договор генерального подряда № ИР-ДОГ-000014/2022 от 09.08.2022 года на выполнение комплекса работ по созданию объекта: "Комплексное развитие территории "Уюн". Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса"/ "Объекты по передаче и распределению электрической энергии на площадке "Уюн" муниципального образования "городской округ "Город Южно-Сахалинск» заключен с ООО «Комплексные инжиниринговые решения»

Производственно-хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на формирование и отображение на счетах бухгалтерского учета объекта концессионного соглашения.

Уровень существенности, закреплённый Обществом в учетной политике для целей бухгалтерского учета, составляет 5% от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая отчетность) Общества за 2025 год подлежит обязательному аудиту.

В соответствии с договором № ИР3-ДОГ-0001/2026-ZAK от 13 января 2026 года Аудитором по проведению обязательного аудита бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год является Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская служба «Аудитконсульт», основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1026500528780, член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» с 28 февраля 2020г., основной регистрационный номер записи (ОРНЗ) 12006082855.

Применяемые правила бухгалтерского учета и формирования бухгалтерской отчетности.

Раскрытие учетной политики

1. Бухгалтерский учет и отчетность

1.1 Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом РФ от 29.01.1998 № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

1.2 Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой как структурным подразделением, возглавляемым главным бухгалтером. Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор ООО «ИР-3».

1.3 Организация применяет журнально-ордерную форму учета. Учет ведется в электронном виде с использованием ЭВМ в программе «1 С Бухгалтерия-8.3». По завершении каждого квартала выводятся на электронный носитель регистры бухгалтерского учета сохраняются и распечатываются по мере необходимости (по запросу).

1.4 Бухгалтерский учет финансово-хозяйственных операций ведется на счетах синтетического и аналитического учета в соответствии с рабочим планом счетов (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.200 №94н)

1.5 При формировании бухгалтерской отчетности соблюдаются общие требования к бухгалтерской отчетности, установленные Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999 № 43н, а также требования пунктов 1-4 приказа Министерства финансов РФ от 02.07.2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. Порядок учета нематериальных активов

2.1 Бухгалтерский учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов, ПБУ 14/22», утвержденным Минфином РФ от 30 мая 2022 г. N 86н.

2.2 Начисление амортизации по НМА ведется линейным способом ((основание: п. п. 28, 30 ПБУ 14/2022).

2.3 Переоценка НМА по группам однородных по текущей рыночной стоимости и проверка их на обесценение не производятся (основание: п. п. 17, 22 ПБУ 14/2022).

3. Порядок учета основных средств (ОС)

3.1 Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

3.2 Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п.4 ФСБУ 6/2020 принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности на него или фактов подачи документов на государственную регистрацию права собственности и оцениваются в учете по первоначальной стоимости. (п.13 ФСБУ 6/2020).

3.3 Общество, принимая к учету актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относит его к объектам основных средств с учетом стоимостного критерия. Объект принимается в состав основных средств, если его стоимость больше 100 000 (Сто тысяч) рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет (п. 5 ФСБУ 6/2020).

3.4 В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

3.5 Переоценка группы однородных объектов основных средств по текущей рыночной стоимости не проводится.

Проверка основных средств на обесценение проводится раз в год на 31 декабря (п. 38 ФСБУ 6/2020). Признаками обесценения считается резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость ОС до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относят в прочие расходы.

3.6 Начисление амортизации по всем объектам ОС производится линейным способом (основание (п. 35 ФСБУ 6/2020)).

4. Порядок учета материально-производственных запасов (МПЗ)

учет материалов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 «Запасы» (утв. Приказом Минфина от 15.11.2019 № 180н)

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

К фактическим затратам на приобретение материалов относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- таможенные пошлины;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов.

Под иными затратами, непосредственно связанными с приобретением материалов, понимаются затраты, которые не были бы понесены организацией, если бы не приобретались соответствующие материалы (основание: п.2 ФСБУ 5/2019 «ЗАПАСЫ»).

4.2 Фактическая себестоимость материалов формируется на счете 10 без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Транспортно-заготовительные расходы учитываются путем прямого включения в фактическую себестоимость приобретаемых материальных ценностей.

4.3 Учет материалов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении.

Списание материальных ценностей

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии, их оценка производится по средней себестоимости.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, признаются в качестве расходов текущего периода.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5. Порядок формирования доходов.

5.1 Учет доходов Общества ведется согласно ПБУ 9/99. Доходы – увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала Общества, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Учет доходов ведется методом начисления.

Доходы, в зависимости от их характера, условий получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности
- прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от сдачи заказчику продукции, а также поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг, в том числе продукция и доходы, полученные Концессионером от потребителей в процессе использования Объекта концессионного соглашения.

5.2 Доходы по обычным видам деятельности отражаются по кредиту счета 90 «Продажи». Аналитический учет доходов ведется по номенклатурным группам в разрезе отдельных видов работ и услуг.

5.3 Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, относятся к прочим доходам и отражаются на счете 91. Прочими доходами Общества являются:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов Общества (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности);
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров.

К прочим доходам относятся проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества (при условии, если они отличны от доходов от обычных видов деятельности), проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете Общества в этом банке, относятся к прочим доходам:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных Обществу убытков;

- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;

- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- прочие доходы.

Прочими доходами Общества также являются поступления, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности Общества (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации и т.п.): стоимость материальных ценностей, остающихся от списания непригодных к восстановлению и дальнейшему использованию активов, и т.п.

6. Порядок формирования расходов.

6.1 Расходами по основному виду деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. (п. 5 ПБУ 10/99).

Плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, также относится к расходам по основному виду деятельности.

6.2 К расходам обычным видам деятельности Общества, относятся затраты, непосредственно связанные с осуществлением организационной деятельности ООО «ИР-3».

Бухгалтерский учет затрат на производство ведется:

- по МВЗ;
- по номенклатурным группам в разрезе отдельных видов работ и услуг;
- по статьям затрат.

6.3. К общехозяйственным расходам Общества относятся расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, в частности:

- административно-управленческие расходы;
- расходы на содержание общехозяйственного персонала, не связанного с производственным процессом;
- амортизационные отчисления и расходы на ремонт и техническое обслуживание основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендная плата за помещение общехозяйственного назначения;
- расходы по оплате информационных, аудиторских и консультационных услуг управленческого и общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с обеспечением информационной и физической безопасности;
- расходы, связанные с внутренним контролем;

- расходы на рекламу;
- представительские расходы;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Бухгалтерский учет общехозяйственных затрат ведется на 26 счете.

7. Учет затрат на строительство основных средств у застройщика.

Бухгалтерский учет операций по строительству основных средств осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет договоров строительного подряда» (ПБУ 2/2008), а также Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ 30.12.1993 N 160).

Затраты на строительство объектов для собственных нужд складываются из расходов, связанных с их возведением, вводом в эксплуатацию, а также ожидаемых расходов, связанных со строительством и его финансированием.

Строительство объектов ведется подрядным способом.

При подрядном способе выполненные строительно-монтажные работы отражаются у застройщика-заказчика по договорной стоимости (без налога на добавленную стоимость (НДС)) согласно принятым к оплате счетам подрядных организаций на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 3 «Строительство объектов основных средств». Приемка физических объемов выполненных подрядчиками работ оформляется Актом о приемке выполненных работ (форма № КС-2). Расчеты между подрядчиком и заказчиком производятся на основании Справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

Учет затрат на приобретение оборудования, сданного в монтаж, а также оборудования, не требующего монтажа, инструмента и инвентаря, оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса, осуществляется в зависимости от заключенного договора на строительство. Если договором предусмотрено обеспечение строительства оборудованием силами подрядных строительных организаций, то стоимость оборудования отражается в учете застройщика в составе затрат по строительству объекта по договорной стоимости на основании оплаченных или принятых к оплате счетов строительных организаций. Если обеспечение строительства оборудованием возложено на застройщика, то он учитывает все фактические затраты, связанные с его приобретением (стоимость оборудования по счетам поставщиков; транспортные расходы по его доставке; наценки, комиссионные вознаграждения, уплаченные посредническим организациям, и др.). По оборудованию, требующему монтажа, указанные затраты первоначально учитываются на счете 07 «Оборудование к установке». Начиная с того месяца, в котором начаты работы по установке на постоянное место эксплуатации, стоимость оборудования, сданного в монтаж, включая все затраты, связанные с его приобретением, списывается в дебет счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 3

«Строительство объектов основных средств». Стоимость оборудования, не требующего монтажа, инструмента и инвентаря, оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса, включая затраты по приобретению, учитывается у застройщика на субсчете 08-3 «Строительство объектов основных средств».

Прочие капитальные затраты, предусматриваемые в сметах, учитываются по их видам и отражаются на субсчете 08-3 «Строительство объектов основных средств» в размере фактических затрат по мере их производства или по договорной стоимости на основании оплаченных или принятых к оплате счетов сторонних организаций.

Суммы НДС, предъявленные застройщику по приобретенному для строительства оборудованию, по прочим капитальным затратам, по строительно-монтажным работам, выполненным подрядным способом, по товарам, приобретенным для выполнения строительно-монтажных работ, обособленно учитываются на субсчете 19-1 «НДС при приобретении основных средств». Они подлежат налоговому вычету после принятия на учет указанных товаров, оборудования (работ, услуг) при наличии счетов-фактур поставщиков и подрядчиков. Налоговый вычет указанных сумм производится, если объект строительства предназначен для производства и реализации товаров, облагаемых налогом на добавленную стоимость.

Расходы застройщика, связанные со строительством, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы».

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете застройщика затраты по данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета «Капитальные вложения» на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

Законченные строительством здания и сооружения, установленное оборудование, законченные работы по реконструкции объектов, увеличивающие их первоначальную стоимость, приемка в эксплуатацию которых оформлена в установленном порядке, зачисляются в состав основных средств. Основанием для зачисления является «Акт приемки - передачи основных средств».

На счете 08-3 формируется инвентарная стоимость законченных строительством объектов основных средств. Для отражения в учете составляется акт по форме № ОС-1, составляется запись: Дебет 01 Кредит 08-3 и заводится инвентарная карточка.

К законченному строительству относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. В учете застройщика затраты по данным объектам в размере их инвентарной стоимости, а также другие расходы списываются со счета «Капитальные вложения» на счета учета приходуемого имущества или источников их финансирования.

Законченные строительством здания и сооружения, установленное оборудование, законченные работы по реконструкции объектов, увеличивающие их первоначальную стоимость, приемка в эксплуатацию которых оформлена в установленном порядке, зачисляются в состав основных средств. Основанием для зачисления является «Акт приемки - передачи основных средств».

Инвентарная стоимость объекта — это затраты застройщика по возведению объекта с его начала до ввода в эксплуатацию. Источниками финансирования объектов капитального строительства являются собственные и заемные источники, а также средства целевого финансирования (бюджетные средства, получаемые на безвозвратной основе).

Капитальные вложения в объекты строительства в 2025 году составили **422 576 177,92 тысяч рублей.**

08.03.2	422 576 177,92
Объект по передаче электроэнергии "Уюн"	422 576 177,92
Авторский надзор	3 724 172,88
Амортизация ППА	67 756,08
Аренда ЗУ	1 315,15
Арендная плата (ЗУ)	7 979,61
Вознаграждение заимодавцу/ комиссия СОПФ	3 065 399,51
Госпошлина за гос. рег. прав	28 927,31
Кадастровые работы	1 814,34
Комиссионное вознаграждение банка за сопровождение проекта	724 496,57
Оценка рыночной стоимости имущества	21 772,17
Процентные расходы по займам	30 963 423,22
Проценты по арендным платежам	42 704,35
Прочие проектные расходы	2 193,35
Сервитут (право пользования земельным участком)	52 029,96
Строительный контроль	4 228 500,16
Технологическое присоединение временное	128 497,12
Услуга Технического Заказчика	22 944 800,10
Услуги генерального подряда	356 570 396,04
Итого	422 576 177,92

8. Порядок учета финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

9. Оценочные обязательства и резервы.

9.1 Оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков создается.

9.2. Резерв по гарантийным обязательствам на 2025 год не создавался.

Резерв отпусков на 2025 г- **1,6 тысяч рублей.**

9.3. Резервы по сомнительным долгам создавать в соответствии со ст.266 НК в конце финансового года на основании результатов инвентаризации по состоянию на 31 декабря – на всю сумму задолженности, если просрочка в её погашении превышает 90 календарных дней.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Расшифровка доходов и расходов

Доходы от основной деятельности в 2025 году составили **57 174 тысячи рублей.**

Счет БУ	Основной вид деятельности	Выручка по основному виду деятельности по БУ, тыс. руб. 2025 год				Выручка по основному виду деятельности по БУ, тыс. руб., 2024 год	
		Оборот за период (с НДС)	Сумма НДС	Оборот (без НДС)	№ строки Отчет о финансо вых результатах	Оборот за период (без НДС)	№ строки Отчет о финансов ых результатах
90.01	Выручка от аренды/субаренды	40 098	6 683	33 415	2110		
90.01	Плата концедента (эксплуатационный платеж)	28 511	4 752	23 759			
	ИТОГО	68 609	11 435	57 174			

Производственные расходы, связанные с основной деятельностью в 2025 году, составили **159 772 тысячи рублей.**

Счет БУ	Расходы по основным видам деятельности	Себестоимость продаж, БУ (тыс. руб.) 2025 год		Себестоимость продаж, БУ (тыс. руб.) 2024 год
		Оборот (без НДС)	№ строки Отчет о финансовых результатах	Оборот (без НДС)
90.02	Производственные расходы	159 772	2120	494

Косвенные расходы, связанные с прочей деятельностью в 2025, составили **18 017 тысяч рублей.**

Счет БУ	Расходы по основным видам деятельности	№ строки Отчет о финансовых результатах	Себестоимость продаж, БУ (тыс. руб.) 2025 год		Себестоимость продаж, БУ (тыс. руб.) 2024 год
			Оборот (без НДС)	№ строки Отчет о финансовых результатах	Оборот (без НДС)
90,08	Управленческие расходы	2220	18 017	2220	17 959

Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2025 году составила **164 011 тысяч рублей.**

Счет БУ	Вид деятельности	Прочие доходы БУ, (тыс. руб.) 2025 год		Прочие доходы БУ, (тыс. руб.) 2024 год
		Обороты (без НДС)	№ стр. Отчет о финансовых результатах	Обороты (без НДС)
91.01	Реализация прочего имущества		2340	
91.01	Доходы от сдачи в аренду/субаренду	1	2340	35
91.01	Проценты по депозитам	62 443	2320	40 839
91.01	Прочие внереализационные доходы	101 567	2340	53
	ИТОГО	164 011		40 928

Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2025 году составила **175 тысяч рублей**.

Счет БУ	Вид деятельности	Прочие расходы (тыс. руб.)		№ стр. Отчет о финансовых результатах
		2025г	2024г	
91.02	% к уплате			2330
	Реализация прочего имущества			2350
	Расходы на услуги банков	174	141	2350
	Прочие расходы	1		2350
	ИТОГО	175	141	

10. Расчеты по налогу на прибыль

Общество формирует и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций, применяя ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

Условный расход по налогу на прибыль (бухгалтерский) составил (-69 577) тысяч рублей
Отложенный налог на прибыль составил **17 394 (103 816-86 422) тыс.руб.**

Убыток для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила за 2024 год – **74 657 тысяч рублей**.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 25%. Сумма начисленного налога по данным налоговой декларации за 2025 год составила **0,00 тысяч рублей**.

Финансовый результат по всем видам деятельности, полученный в 2025 году составил
- **52 183** тысяч рублей - Убыток.

Чистые активы на 31.12.2025 год составили **(-99 946) тысяч рублей**.

В отчетном периоде суммы средств, затраченных на строительно-монтажные работы, входящие в инвестиционную стадию проекта, превышают суммы реализации товаров, работ, услуг. Также отрицательное значение чистых активов обусловлено исключением управленческих расходов из капитальных вложений строящегося объекта.

Расшифровка прочих статей бухгалтерского баланса

11. Нематериальные активы

Строка 1110 бухгалтерского баланса-2 005 969 тысяч рублей

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	поступило	списано первоначальная (переоцененная) стоимость	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	446 386	1 676 696	(4 246 165)	(117 113)	2 123 082	(117 113)

12. Финансовая аренда

Расшифровка право пользования активом (финансовая аренда по ФСБУ 25/2018) за 2025 г.

Строка 1150 бухгалтерского баланса – 465 тысяч рублей

Наименование ППА	Контрагент	ИНН	Остаток на 01.01.2025	Поступление	выбытие	Остаток на 31.12.2025
Право пользования земельным участком	Департамент землепользования города Южно-Сахалинска (дог. 14981 от 21.06.2022)	6501053780	615		(9)	605
Амортизация ППА			(85)	(55)		(140)
ИТОГО			530	(55)	(9)	465

Право пользования активом погашается посредством начисления амортизации в течении срока действия договора аренды.

Расшифровка обязательств по аренде

Строка 1450 бухгалтерского баланса – 470 тысяч рублей

Наименование ППА	Контрагент	Срок действия договора	Остаток на 01.01.2025	Поступление	Гашение обязательства	Остаток на 31.12.2025
Обязательство по аренде	Департамент землепользования города Южно-Сахалинска (дог. 14981 от 21.06.2022	13.12.2041	291	39	(26)	304
	ООО «ИР-4»	21.05.2033	753		(88)	665
Проценты по аренде			(486)	(12)		(498)
ИТОГО			557	27	(114)	470

13. Дебиторская задолженность

По строке 1230 бухгалтерского баланса отображена дебиторская задолженность на сумму -123 894 тысячи рублей.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расчеты с поставщиками	3		109 337	16 989	92 351	
ООО «Комплексные инжиниринговые решения»			88 726		88 726	
ПАО «Сахалинэнерго»			125		125	
ООО «УК «ИР-Сахалин»	3		20 486	16 989	3 500	
Расчеты с покупателями	5		34 345	9 768	24 582	
МУП "Электросервис"	5			5		
ПАО «Сахалинэнерго»			34 345	9763	24 582	
Налоги и взносы	24 892		174 704	196 113	3 483	
НДС	24 878		90 280	111 688	3 470	
ЕНП	14		84 424	84 425	13	
Прочие	72		62 475	59 070	3 477	
ИТОГО	24 972		380 861	281 940	123 894	•

14. Кредиторская задолженность

По строке 1520 бухгалтерского баланса отображена кредиторская задолженность на сумму 37 724 тысячи рублей

Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		2 631	357 920	381 224		25 934
ООО «Комплексные инжиниринговые решения»			316 853	340 534		23 681
АО «Корпорация Развития Сахалинской области»		2 081	14 077	13 891		1 895
ООО Градостроительный институт «Мирпроект		191	3 404	3 213		
ООО «УК ИР-Сахалин»		359	23 586	23 586		359
НАЛОГИ И ВЗНОСЫ		309	27 335	38 817		11 790
ИТОГО		2 939	385 255	420 041		37 724

15. Займы

По строке 1410 отображены долгосрочные займы, предоставленные Обществу на создание объекта концессионного соглашения:

Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
67, Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		2 902 575	101 372	166 586		2 967 790
67.03, Долгосрочные займы		2 878 483		47 422		2 902 905
АО «Корпорация развития Сахалинской области»		344 183		47 422		391 605
ООО "СОПФ "Инфраструктурные облигации»		2534300				2 534 300
67.04, Проценты по долгосрочным займам		24 092	101 372	119 165		41 884
АО «Корпорация развития Сахалинской области»		24 092		17 793		41 884
ООО "СОПФ "Инфраструктурные облигации»			101 372	101 372		

16. Денежные средства

По строке 1250 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 года отображены остатки на расчетном счете на сумму 346 228 тысяч рублей.

Движение денежных средств за отчетный период предоставлено в Отчете о движении денежных средств. Общество не имеет денежных средств, не доступных для использования самим Обществом.

У Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам, арестованные счета и т.д.

17. Финансовые вложения.

По строке 1240 отображен депозит, размещенный в АО «Экспобанк» на срок 365 дней, выданный Администрацией г. Южно-Сахалинска на сумму - 13 365 тысяч рублей

18. Информация о ценностях, отраженных на забалансовых счетах.

18.1. На забалансовом счете 001 отображены кадастровые стоимости земельных участков, полученных по договорам аренды, сервитута от контрагентов, 51 814 тысяч рублей:

001	51 814 031,06
Департамент землепользования города Южно-Сахалинска	19 353 576,48
ООО «ИР-2»	484 000,00
ООО «ИР-4»	1 187 760,00
ООО «РВК-Сахалин»	333 296,00
ООО «СЗ ПИК-Сахалин»	30 455 398,58
Итого	51 814 031,06

18.2. На забалансовом счете 008 по состоянию на 31.12.2025 г отражены Обеспечения гарантийных обязательств по заключенным договорам -2 672 273 тысяч рублей:

008	2 672 272 931,25
ООО «Комплексные инжиниринговые решения»	2 669 573 433,49
Независимая гарантия №КРСО-110/2023 от 08.08.2023/ Гарант КРСО /до 30.06.2026	2 507 868 156,99
Независимая гарантия №КРСО-111/2023 от 08.08.2023/ Гарант КРСО /до 30.06.2026	161 705 276,50
ООО Градостроительный институт «Мирпроект»	2 699 497,76
Банковская гарантия № 1623-Г-104/21 от 02.12.2025/ Совкомбанк/до 31.12.26	634 664,40
Банковская гарантия №625-Г-26/21 от 20.02.2023/ Совкомбанк/до 31.01.26	2 064 833,36
Итого	2 672 272 931,25

18.3. На забалансовом счете 009 по состоянию на 31.12.2025 г отражены обеспечения обязательств по депозиту Администрация г. Южно-Сахалинск:

009	7 255 535,40
Администрация г. Южно-Сахалинска	6 964 535,40
Договор залогового депозита № 2567/015/00/301222з от 30.12.22	6 964 535,40
ООО "СОПФ "Инфраструктурные облигации»	291 000,00
Договор об Ипотеке № ИО-15/161-23 от 26.06.2023	291 000,00
Итого	7 255 535,40

Чистые активы на 31.12.2025 год составили (-99 946) тысяч рублей.

19. О чрезвычайных фактах хозяйственной жизни и их последствиях

В истекшем году чрезвычайных фактов хозяйственной жизни предприятия не происходило. Сотрудники организации выполняли свои обязанности в обычном режиме, удаленный вид работы в компании не применялся.

20. Информация о связанных сторонах и операций с ними.

Связанными сторонами являются:

№ пп	Наименование	Операции, тысяч рублей
1	ООО «УК «ИР-Сахалин»	23 587
2	ООО «Инфраструктурные решения-2»	1
3	ООО «Инфраструктурные решения-4»	2
4	ООО «Инфраструктурные решения-5»	0,00
5	ООО «Инфраструктурные решения-6»	1,00
6	ООО «Инфраструктурные решения-8»	0,00
7	АО «Корпорация развития Сахалинской области»	50 451
8	ООО «Сахпарк»	0,00
9	ООО «Сахнип»	0,00
10	ООО «Комплексные инжиниринговые решения»	403 427
11	ООО «АГХ «Сахалинский»	0,00
12	ООО «КТЛП»	0,00
13	ООО «Малиновка»	0,00

21. События после отчетной даты

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за 2024 год, следующие:

- нестабильная мировая ситуация в связи с введением экономических санкций в отношении РФ.

22. Условные факты

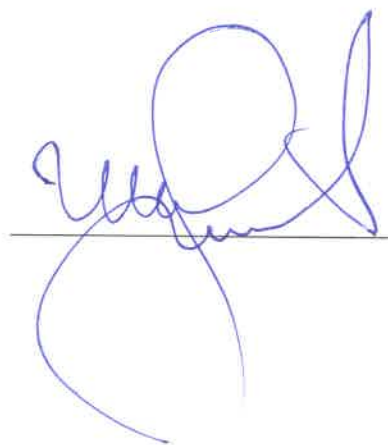
По состоянию на 31.12.2025 у предприятия отсутствуют переходящие на 2026 год претензионные судебные дела, условные обязательства и условные активы отсутствуют.

23. Непрерывность деятельности.

ООО «ИР-3» не планирует прекращать или существенно сокращать производственную деятельность, а также не ожидает возможного возникновения других событий, которые могут повлиять на способность продолжать свою деятельность непрерывно в течении 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор
ООО «УК «ИР-Сахалин»
управляющей организации ООО «ИР-3»

12 февраля 2026 года



Е.А. Штомпель