

## ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктурные решения - 4»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «ИР- 4» за 2024 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

### Общие сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Инфраструктурные решения - 4», юридический и фактический адрес: 693007, Сахалинская обл., г.о. город Южно-Сахалинск, г Южно-Сахалинск, проспект Мира, ул. Чехова, дом 78, этаж 1.

Телефон 8(4242)511-031

Адрес электронной почты: [ir-4@korpso.ru](mailto:ir-4@korpso.ru)

Дата государственной регистрации: 20 мая 2021 года

ОГРН: 1216500002333

ИНН: 6501314263

КПП: 650101001

Зарегистрировано в ИФНС России № 1 по Сахалинской области 21.05.2021. Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила 1 человек. Размер Уставного капитала Общества на 31.12.2025 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 3 556 221,06 рублей.

Органами управления Общества являются:

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

Генеральным директором Общества 20.05.2021 был назначен Гладков Константин Владимирович, с 25.09.2023 года полномочия переданы управляющей организации - Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ИР-Сахалин».

Общество имеет взаимосвязанные 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-3»	Доля в УК - 100 % «УК «ИР-САХАЛИН»	1216500002311
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 «Сахалинский агропромышленный парк»	Доля в УК -99 % АО «Корпорация развития Сахалинской области»	1186501006592
9	ООО «Сахалинский нефтегазовый индустриальный парк»	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. Деятельность по эксплуатации автомобильных дорог.

14 декабря 2021 года с Администрацией города Южно-Сахалинска было заключено концессионное соглашение № КС 013-1109 по созданию и использованию (эксплуатации) участков автомобильной дороги на территории муниципального образования городской округ «город Южно-Сахалинск» (площадка «Уюн»).

Функция технического заказчика по сопровождению Проекта концессионного соглашения передана АО «Корпорация развития Сахалинской области», согласно договору №КРСО-17/2022 от 28.01.2022.

Договора генерального подряда на выполнение комплекса работ по созданию объекта: «Комплексное развитие территории «Уюн». Обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой жилого комплекса»/«Объекты участков автомобильной дороги на территории муниципального образования городской округ «город Южно-Сахалинск» (площадка Уюн)» заключены в 2022 году с ООО «Комплексные инженеринговые решения».

Производственно-хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на формирование и отображение на счетах бухгалтерского учета объекта концессионного соглашения.

Уровень существенности, закрепленный 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 № ИР4-ДОГ-0001/2026-ЗАК от 16 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 - 4»

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-4».

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 строительные-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 строительным-монтажным работам,

выполненным подрядным способом, по товарам, приобретенным для выполнения строительномонтажных 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 – 2 442 210 тысячи рублей.

Инвестиционная недвижимость на сумму 2 442 210 тысячи рублей.

Статьи затрат	
08.03.2	2 442 209 890,48
Автомобильная дорога Комплексное развитие "УЮН"	2 442 209 890,48
Авторский надзор	6 337 516,03
Амортизация ППА	384 929,41
Аренда земельного участка	505,91
Арендная плата (ЗУ)	640,77
Вознаграждение заимодавцу/ комиссия СОПФ	17 782 086,60
Выполнение функций строительного контроля	1 634 760,23
Госпошлина	10 985,52
Госпошлина за гос. рег. прав на недвижимое имущество	59 247,66
Госпошлина за гос. регистрацию ипотеки	30 239,69
Документация по межеванию территории	238 551,82
Кадастровые работы	22 900,97
Комиссионное вознаграждение банка за сопровождение проекта	6 437 933,55
Компенсация затрат за снос зеленых насаждений	267 723 825,00
Оценка рыночной стоимости имущества	78 071,51
Подготовка технического плана	5 204,77
Процентные расходы по займам	284 916 505,27
Проценты по арендным платежам	281 620,40
Разработка мероприятий по сохранению краснокнижных растений	3 107 530,55
Сервитут (право пользования земельным участком)	1 309 920,50
Строительный контроль	18 465 503,63
Услуги генерального подряда (Прочие)	259 204 491,19
Услуги генерального подряда (СМР)	1 481 229 783,47
Услуги Технического заказчика	92 947 136,03
<b>Итого</b>	<b>2 442 209 890,48</b>

## 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.

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 **86 275 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	Плата концедента (эксплуатационный платеж)	103 531	17 256	86 275			
	<b>ИТОГО</b>	<b>103 531</b>	<b>17 256</b>	<b>86 275</b>			

Производственные расходы, связанные с основной деятельностью в 2025 году, составили **87 650 тысяч 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	87 650	2120	21

Косвенные расходы, связанные с прочей деятельностью в 2025 году, составили – **73 237 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)
90.08	Управленческие расходы	73 237	2220	69 116

#### Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2025 году составила **438 597 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	Доходы от сдачи в аренду/субаренду	117	2340	144
91.01	проценты по депозитам	160 095	2320	87 682
91.01	Прочие внереализационные доходы	278 385	2340	178
	<b>ИТОГО</b>	<b>438 597</b>		<b>88 005</b>

#### Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2025 году составила **11 186 тысяч рублей.**

Счет БУ	Вид деятельности	Прочие расходы (тыс. руб.)		№ стр. Отчет о финансовых результатах
		2025г	2024г	
91.02	% к уплате		10 893	2330
	Расходы на услуги банков	197	142	2350
	Прочие расходы	1	151	2350
	<b>ИТОГО</b>	<b>198</b>	<b>14 058</b>	

### 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 **(57 493) тысяч рублей.**

Отложенный налог на прибыль составил **46 897 (29 554+17 343) тысяч рублей.**

**Прибыль** для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными регистров налогового учета и данными налоговой декларации составила за 2025 год – **84 768 тысяч рублей.** Сумма убытка, уменьшающего налоговую базу 42 384 тысячи рублей.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составляла 25%. Сумма начисленного налога по данным налоговой декларации за 2025 год составила **10 596 тысяч рублей.**

Финансовый результат по всем видам деятельности, полученный в 2025 году составил - **172 477 тысяч рублей - Прибыль.**

Чистые активы на 31.12.2025 год составили **94 861 тысячу рублей.**

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

### 11. Дебиторская задолженность

По строке 1230 бухгалтерского баланса отображена дебиторская задолженность на сумму **873 007 тысяч рублей.**

	Сальдо на 01.01.2025		Обороты		Сальдо на 31.12.2025	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Авансы выданные	71		110 969	106 068	4 972	
Налоги и сборы	52 768		455 481	373 510	134 739	
Прочая	17		1 155 811	422 536	733 292	
Расчеты с покупателями	1		5	2	4	
<b>ИТОГО</b>	<b>52 857</b>	<b>0</b>	<b>1 722 266</b>	<b>902 116</b>	<b>873 007</b>	<b>0</b>

## 12. Кредиторская задолженность

По строке 1520 бухгалтерского баланса отображена дебиторская задолженность на сумму 8 137 тысяч рублей.

<b>Расчеты с поставщиками</b>		<b>8 036</b>	<b>1 005 315</b>	<b>1 012 107</b>		<b>14 828</b>
АО «Банк Дом.РФ»		206	2 695	2 489		
ООО «Комплексные инжиниринговые решения»			846 630	856 187		9 557
ООО «Константа ДВ»		80	80			
АО «Корпорация Развития Сахалинской области»		6 471	46 870	44 961		4 562
ООО «Мирпроект Градостроительный институт»		245	4 239	3 994		
ПАО «Сахалинэнерго»			832	858		26
САХГУ, ФГБОУ ВО «Сахалинский государственный университет»		675	741	390		324
ООО «УК «ИР-Сахалин»		359	103 227	103 227		359
<b>Налоги и сборы</b>		<b>22</b>				<b>27 182</b>
Налог (взносы): начислено / уплачено		22	11 794	38 953		27 182
<b>Авансы покупателей</b>		<b>63</b>	122 171	128 284		<b>6 174</b>
Администрация города Южно-Сахалинска			122 006	128 109		6 103
ООО ИР-2		27	73	76		31
ООО ИР-3		36	94	99		41
<b>ИТОГО</b>		<b>8 137</b>				<b>48 185</b>

### 13. Денежные средства

По строке 1250 Бухгалтерского баланса на 31.12.2025 года отображены остатки на расчетном счете на сумму 920 661 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 имеются открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным на отчетную дату сделкам. У Общества отсутствуют арестованные счета и т.д.

### 14. Информация о ценностях, отраженных на забалансовых счетах.

14.1 На забалансовом счете 008 по состоянию на 31.12.2025 отражены Обеспечения гарантийных обязательств по заключенным договорам - 2 711 613 тысячи рублей:

008	2 711 612 848,13
ООО «Комплексные инжиниринговые решения»	2 707 177 492,70
Независимая гарантия №КРСО-108/2023 от 08.08.2023/ Гарант КРСО /до 30.10.2026	2 194 648 411,00
Независимая гарантия №КРСО-109/2023 от 08.08.2023/ Гарант КРСО /до 01.11.2026	1 992 779,00
Независимая гарантия №КРСО-113/2023 от 25.08.2023/ Гарант КРСО /до 01.11.2026	105 049 554,70
Независимая гарантия №КРСО-18/2023 от 10.02.2023/ Гарант КРСО /до 30.10.2026	389 040 222,00
Независимая гарантия №КРСО-22/2023 от 10.04.2023/ Гарант КРСО /до 01.11.2026	996 389,50
Независимая гарантия №КРСО-89/2023 от 26.06.2023/ Гарант КРСО /до 28.02.2026	15 450 136,50
ООО Градостроительный институт «Мирпроект»	4 435 355,43
Банковская гарантия №625-Г-27/21 от 20.02.2023/ Совкомбанк/до 31.01.2026	3 546 707,43
Банковская гарантия №1623-Г-102/21 от 01.12.2025/ Открытие/до 31.10.2026	888 648,00
<b>Итого</b>	<b>2 711 612 848,13</b>

14.2 На забалансовом счете 009 по состоянию на 31.12.2025 отражены обеспечения обязательств – 144 941 тысяча рублей:

009	<b>144 940 651,14</b>
009.01	<b>144 940 651,14</b>
Администрация города Южно-Сахалинска	<b>18 617 201,94</b>
Договор залогового депозита № 2568/015/00/301222з	11 931 028,13
ИР-ДОГ-000016/2021 от 13.12.2021 (обеспечительный залог по КС)	6 686 173,81
АО «Корпорация развития Сахалинской области»	<b>124 485 249,20</b>
Независимая гарантия №КРСО-109/2023 от 08.08.2023	1 992 779,00
Независимая гарантия №КРСО-113/2023 от25.08.2023	105 049 554,70
Независимая гарантия №КРСО-22/2023 от 10.04.2024	1 992 779,00
Независимая гарантия №КРСО-89/2023 от 26.06.2023	15 450 136,50
ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»	<b>1 838 200,00</b>
Договор об Ипотеке № ИО-15/161-23 от 26.06.2023	1 838 200,00
<b>Итого</b>	<b>144 940 651,14</b>

#### 15. О чрезвычайных фактах хозяйственной жизни и их последствиях

В истекшем году чрезвычайных фактов хозяйственной жизни предприятия не происходило. Объемы работ, закрепленные за предприятием, сохранялись и выполнялись стабильно на протяжении текущего года. Строительная отрасль не входила в список пострадавших отраслей от последствий эпидемии. Сотрудники организации выполняли свои обязанности в обычном режиме, удаленный вид работы в компании не применялся.

#### 16. Информация о связанных сторонах и операций с ними

Связанными сторонами являются:

- АО «Корпорация развития Сахалинской области», рублей.

60.01	856 187 467,89
№ КРСО-17/2022 от 28.01.2022 Техзаказчик	856 187 467,89

- ООО «УК «ИР-Сахалин», рублей:

60.01	103 227 028,84
Договор оказания услуг № ИР-ДОГ-000030/2022 от 01.12.2022	77 626 497,60

Договор № ИР-ДОГ-00012/2023 от 25.09.2023	4 304 203,20
Договор ИР-ДОГ-0002/2025 от 29.01.2025	16 263 918,81
Договор ИР4-ДОГ-0016 от 07.10.2025	5 000 000,00
Договор № УК-Д-0027/2023 от 20.10.2023	32 409,23

Сделки, совершенные с учредителями, отнесены к обычным хозяйственным операциям.

### 17. 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 отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, следующие:

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

С 26 января 2023 года ООО «УК «ИР-Сахалин» является единственным учредителем ООО «ИР-4» на основании:

- договора купли-продажи 99% доли в уставном капитале № 65 АА 1147047 от 26.01.2023, (заключен с АО «Корпорация развития Сахалинской области»).

### 18. Условные факты

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

### 19. Непрерывность деятельности

ООО «ИР-4» 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-4»



Е.А. Штомпель

13 февраля 2026 года