

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2025 ГОД

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Название и реквизиты Общества:

Полное название: Общество с ограниченной ответственностью «ИФР – ЭКСПО»
Сокращенное название: ООО «ИФР - ЭКСПО»
ИНН: 9728090430
КПП: 772801001
Государственная регистрация: Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц МИФНС России № 46 по г. Москве за № 1237700187977 от 09 марта 2023 года.
Юридический адрес: 117292, г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А, пом. 1/4
Почтовый адрес: 117292, г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А, пом. ¼
Уставный капитал: 100 000 руб.

Учредителями Общества являются:

Наименование организации	Место нахождения	Доля в уставном капитале Общества, %
ООО «РОДИОЛА КЭПИТАЛ ИНВЕСТМЕНТС»	117292, г. Москва, пр-т 60-летия Октября, д. 10А, помещ. 1/5	50%
ООО «ГПБ – Инфраструктурный Холдинг»	117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63, пом. VIII, этаж 2, ком. 169	50%

Генеральный директор: Саенко Геннадий Александрович, тел. +7-926-764-96-22

09.03.2023г. Генеральным директором общества назначена Рязяпова Гульназ Мясумжановна на основании Протокола № 1 от 03.03.2023 г.;

01.02.2024г. изменился Исполнительный орган Общества, а именно: Генеральным директором назначен Лепустин Евгений Викторович на основании Протокола от 31.01.2024 г. (лист записи в ЕГРЮЛ от 12.02.2024 г. ГРН 2247701628161 о внесении записи об изменении сведений о юридическом лице).

15.08.2025г. изменился Исполнительный орган Общества, а именно: Генеральным директором назначен Саенко Геннадий Александрович на основании Протокола от 14.08.2025 г. (лист записи в ЕГРЮЛ от 21.08.2025 г. ГРН 2257720687630 о внесении записи об изменении сведений о юридическом лице).

В Обществе зарегистрировано ОП в г. Хабаровске по адресу: 680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 4

Общество арендует земельный участок:

Адрес, площадь участка	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Вид права на земельный участок, документ
Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Тургенева – ул. Комсомольская	27:23:0030327:1494	95 695 827,5	Д-р аренды от 19.10.2023 № 1246

1.2. Численность персонала Общества:

По состоянию на 31 декабря 2025 года: 6 человек

1.3. Основные виды деятельности Общества:

- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 41.10 Разработка строительных проектов;
- 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- 43.21 Производство электромонтажных работ;
- 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- 81.30 Деятельность по благоустройству ландшафта;
- 91.02 Деятельность музеев.

ООО «ИФР – ЭКСПО» и Хабаровский край в лице Министерства экономического развития Хабаровского края заключили Концессионное соглашение № 9-КС от 05.10.2023 г. «О создании и эксплуатации объекта культуры «Дальневосточный художественный музей».

Финансирование проектирования и строительства осуществляется за счет заемных средств, а также бюджетных средств, предоставляемых Хабаровским краем в форме капитального гранта за счет средств краевого бюджета, источниками финансового обеспечения которых являются в том числе средства межбюджетного трансферта из федерального бюджета.

27 декабря 2023 г. сторонами Соглашения подписан Акт начала проектирования, являющийся в соответствии с Соглашением основанием для начала Концессионером проектирования объекта Соглашения, а дата его подписания является датой начала проектирования объекта Соглашения.

27 декабря 2023 г. между Концессионером в лице Заказчика и Акционерным обществом «Бамтоннельстрой-Мост» в лице Генерального проектировщика Заключен Договор генерального подряда от 27.12.2023 № 2/2023 на выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Дальневосточный художественный музей».

09 октября 2025 г. получено положительное заключение государственной экспертизы по 1 этапу проектной документации объекта: «Дальневосточный художественный музей».

30 декабря 2025 г. от Концедента получено согласование по 2-му этапу проектной документации.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При отражении в бухгалтерском учете операций по исполнению концессионных соглашений (КС) Организация руководствуется подходом, изложенным в Информации Минфина РФ № ПЗ-2/2007 «Об особенностях отражения концессионером в бухгалтерском учете операций по концессионному соглашению», а также требованиями действующих стандартов бухгалтерского учета и условиями заключенных концессионных соглашений.

Объектом учета для целей отражения на счетах бухгалтерского учета объекта КС является объект строительства, под которым понимается отдельно стоящее здание или сооружение со всеми относящимися к нему обустройствами, а также при необходимости с прилегающими к нему

инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.).

2.1. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Общество применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», начиная с 9 марта 2023 года.

Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, которая формируется как сумма фактических затрат на приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, пригодного для использования, за исключением НДС.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом, исходя из срока полезного использования, который определяется на дату ввода в эксплуатацию. Классификация основных средств, определяется на основании классификатора, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Объекты основных средств стоимостью до 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются по первоначальной стоимости при выдаче в эксплуатацию.

2.2. Аренда

При заключении договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату во временное пользование имущества, Общество оценивает их на предмет соответствия требованиям признания в качестве договора аренды согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Арендные платежи по договорам аренды, по которым не признается право пользования активом и обязательство по аренде, признаются в качестве расхода ежемесячно в течение срока аренды.

Общество признает право пользования активом на дату предоставления предмета аренды по фактической стоимости. Последующая оценка прав пользования активами проводится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В отчетности основные средства отражаются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Кроме того, в упрощенном порядке признаются предметы аренды, по которым арендные платежи определяются в ином порядке, нежели предусмотренный п. 7 ФСБУ 25/2018, и не являются ни переменными, ни по существу фиксированными, соответственно, не включаются в расчет обязательства по аренде в соответствии с §§ 27(b), 28, 38(b) IFRS 16 «Аренда», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 11.07.2016 № 111н (в частности, если размер арендной платы по земельному участку определяется с использованием арендной ставки, выраженной в процентном выражении от кадастровой стоимости или от базовой ставки арендной платы).

2.3. Учет кредитов и займов

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;
- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным кредитам (займам) производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение заемщиком дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

2.4. Расходы будущих периодов

В качестве расходов будущих периодов Организацией учитываются следующие виды активов:

- активы, которые учитываются в качестве расходов будущих периодов согласно нормам действующих стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ, ПБУ);
- расходы, которые должны обоснованно распределяться между отчетными периодами в соответствии с п. 19 ПБУ 10/99 «Расходы организации» – расходы, обуславливающие получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, или расходы, по которым связь с доходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражены как расходы будущих периодов. Для целей составления отчетности Общество в составе прочих внеоборотных активов отражает расходы будущих периодов, подлежащие амортизации более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

2.5. Расчеты по налогу на прибыль

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенный налог на прибыль, подлежащий погашению в последующие отчетные периоды.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период. В случае возникновения постоянной разницы, которая приводит к корректировке налога на прибыль.

Сумма отложенного налога на прибыль, отражается в Отчете о прибылях и убытках.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов и обязательств составляет 25%.

2.6. События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтер.

2.7. Особенности учета деятельности по исполнению концессионных соглашений

Затраты на создание и (или) реконструкцию объекта КС **капитализируются** на счете 08.03 «Строительство объектов концессионных соглашений» с момента заключения концессионного соглашения до даты ввода в эксплуатацию объекта КС. Отражаются в Бухгалтерском балансе в составе строки 1190 «Прочие внеоборотные активы».

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки по оплате сумм поставщикам и работникам организации, произведенной в период создания (реконструкции) объекта КС, включаются в состав потоков от инвестиционных операций.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ в тыс. руб.

Внеоборотные актив

По состоянию на 31.12.2025 г. основные средства включают в себя:

1. 25.04.2025 был куплен МФУ лазерное Kyocera ECOSYS M8124cidn, А3 цветной, остаточная стоимость на 31.12.2025 составляет 162 тыс. руб.

3.1. Основные средства (строки 1150 баланса)

Наименование показателя	Остаток на 31.12.2024	Поступило	Сумма начисленной амортизации	Остаточная стоимость на 31.12.2025
МФУ лазерное Kyocera ECOSYS M8124cidn	0	208	46	162
Итого	0	208	46	162

3.2. Отложенные налоговый актив (строка 1180 Баланса)

Отложенный налоговый актив (ОНА)	31.12.2025	Поступление ОНА	Выбытие ОНА	31.12.2024
Оценочное обязательство	99		97	197
Убыток текущего периода		6 810	6 810	
Убытки прошлых лет	9 720	7 977		1 742
Арендные обязательства			19	19
Итого:	9 819	14 787	6 926	1 958

3.3. Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Баланса) на 31.12.2025 в сумме 421 331 тыс. руб.:

Затраты на объект концессионного соглашения (строка 11901 Баланса):

	<u>31 декабря 2025 года</u>
Остаток на 31.12.2024	49 361
Оплата труда	12 148
Налоги и страховые взносы	3 705
Аренда зданий, помещений	2 026
Аренда земельного участка	3 154
Командировочные расходы	786
Консультационные, информационные расходы	16 352
Проценты по займам, расходы по банковским гарантиям	31 855
Оргтехника, мебель	185
Прочие расходы	213
Амортизация	46
Услуги тез. заказчика	10 503
Юридические и нотариальные услуги	11
Итого	130 345

Авансы выданные (строка 11901 Баланса):

	<u>31 декабря 2025 года</u>
Авансы выданные	290 986
Итого	290 986

Оборотные активы

3.4. Запасы (строка 1210 Баланса)

	<u>31 декабря 2025 года</u>
Инвентарь и хозяйственные принадлежности	242
Канцелярские товары	192

Итого	434
--------------	------------

3.5. Дебиторская задолженность (строка 1230 Баланса)

	31 декабря 2025 года
НДС к возмещению	9 087
Прочее	528
Итого	9 615

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Баланса)

	31 декабря 2025 года
Капитальный грант	640 316
Расчетный счет	31
Залоговый счет 1	250
Касса	-
Итого	640 597

Капитальный грант в размере 803 099 тыс. руб. был получен от Министерства экономического развития Хабаровского края на объект: «Дальневосточный художественный музей».

3.7. Капитал и резервы (строка 1310 Баланса)

Уставный капитал

	31 декабря 2025 года 100
Размер Уставного капитала (100%)	

На 31 декабря 2025 года размер уставного капитала составил 100 тыс. руб.

3.8. Долгосрочные заемные средства (строка 1410 Баланса)

Наименование кредитора*	Номер	Дата	Остаток задолженности по ОД	Капитализированные отложенные %, увелич. сумму основного долга
ООО Родиола Кэпитал Инвестментс	б/н	16.06.2023	600	0
ООО "ГПБ - Инфраструктурный Холдинг"	3-11/2023	21.12.2023	185 880	23 265
ООО "ГПБ - Инфраструктурный Холдинг"	3-12/2023	21.12.2023	45 134	5 986
Итого			231 614	29 251

На 31.12.2025 общая сумма займа с капитализируемыми процентами составляет 260 865 тыс. руб., из них:

1. Беспроцентный заем от собственника Общества в сумме 600 тыс. руб.;
2. Займы под процент в сумме 260 265 тыс. руб. (сумма основного долга 231 014 тыс. руб., капитализируемые проценты 29 251 тыс. руб.)

В качестве обеспечения открыты залоговые счета, заложены права требования по Договору генерального подряда от 27.12.2023 № 2/2023 на выполнение проектных и изыскательских работ по объекту «Создание и эксплуатация объекта культуры «Дальневосточный художественный музей».

Обеспечение обязательств:

Выданные	На 31.12.2025 (тыс. руб)
Залог прав требования по Договору генподряда от 27.12.2023 г. № 2/2023 "Создание и эксплуатация объекта культуры "Дальневосточный художественный музей"	100
Залог прав по залоговому счету 40702810500000151308 (Залоговый счет 1-операц. затраты) Договор банковского счета № 477212/2023-ЗАЛОГ от 18.08.2023 г.	250
Залог прав по залоговому счету 40702810400000151709 (Залоговый счет - НДС) Договор банковского счета № 477212/2023-ЗАЛОГ от 18.08.2023 г.	-
Независимая (банковская) гарантия надлежащего исполнения № ЕК03493/23 от 04.10.2023 г.	10 000

3.9. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420 Баланса)

Отложенное налоговое обязательство (ОНО)	31.12.2025	Поступление ОНО	Выбытие ОНО	31.12.2024
Внеоборотные активы	9 673	7 866		1 807
Основные средства			20	20
Проценты по обязательствам			1	1
Итого:	9 673	7 866	21	1 828

3.10. Прочие обязательства (строка 1450 Баланса)

	<u>31 декабря 2025 года</u>
Капитальный грант	803 099
Итого	<u>803 099</u>

3.11. Кредиторская задолженность (строка 1520 Баланса)

Статья затрат	31 декабря 2025 г	31 декабря 2024 г
Задолженность перед персоналом		396
Задолженность перед бюджетом по налогам и сборам	466	568
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 533	10 199
Прочее	10	11
Прочая кредиторская задолженность (аренда)	262	271
Итого	8 271	11 445

3.12. Оценочные обязательства (строка 1520 Баланса)

По состоянию на 31.12.2025 начислен резерв на предстоящую оплату отпусков в размере 395 тыс. руб.

	<u>31 декабря 2025 года</u>
Остаток на 31.12.2024	787
Начислено	1 209
Использовано	1 601
Остаток	<u>395</u>

3.13. Отчет о финансовых результатах.

Доходы в концессионной компании не предусмотрены на стадии проектирования и строительства объекта концессионного соглашения.

Управленческие расходы в соответствии с учетной политикой относятся на стоимость капитальных вложений.

Коммерческие расходы не предусмотрены спецификой концессии.

3.14. Прочие расходы (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)

Статья затрат	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Процентные расходы по аренде	3	21
Услуги РКО	56	31
Прочее	5	7
Итого	64	59

3.15. Отложенный налог на прибыль (строки 2410,2411,2412 Отчета о финансовых результатах)

Показатель	2025 г.	2024 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(64)	(59)
Изменение отложенных налоговых активов	7 860	2 906
Изменение отложенных налоговых обязательств	7 844	2 870
Отложенный налог на прибыль	16	36

4. Условия продолжения деятельности в будущем

Факторы, позволяющие исходить из принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2025 года величина чистых активов составляет 802 754 тыс. руб.

Руководство Общества полагает, что изложенные выше факты не окажут значительного негативного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем по следующим причинам:

- Общество заключило Концессионное соглашение «О создании и эксплуатации объекта культуры «Дальневосточный художественный музей» (Соглашение), в соответствии с которым Концедент предоставляет Обществу финансирование за счет средств бюджета Хабаровского края, средств федерального бюджета в объеме, достаточном для целей исполнения обязательств Общества по проектированию объекта Соглашения.

- Общество располагает финансовой поддержкой со стороны участников в форме займов, на данный момент достигнута договоренность с участниками и финансирующими организации о предоставлении финансирования в дальнейшем.

Следовательно, по мнению руководства, отсутствует неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

5. События после отчетной даты.

В период после отчетной даты и до момента подписания отчетности не было выявлено фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результатов деятельности Общества за 2025 г.

Генеральный директор
ООО «ИФР - ЭКСПО»



Г. А. Саенко

«31» марта 2026 года.

