

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах за 2021 год  
акционерного общества**

**«Ипотечная корпорация Удмуртской Республики»**

Данные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности акционерного общества «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отчетной датой данной бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2021 года.

**1. Организация и виды деятельности**

Во исполнение «Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в Удмуртской Республике», утвержденной Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 02.12.2002 № 995 и в целях создания возможностей по улучшению жилищных условий жителей Удмуртской Республики за счет развития системы ипотечного жилищного кредитования была создана «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики». 28 августа 2003 года Корпорация была зарегистрирована в форме открытого акционерного общества. В 2015 году учредительные документы Общества приведены в соответствие с новой редакцией ГК РФ, в частности в своем наименовании изменили организационно-правовую форму "Открытое акционерное общество" на "Акционерное общество".

Сокращенное наименование: АО «ИКУР» (ОГРН 1031801962510, ИНН 1835056943).

Местонахождение Общества: Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Коммунаров, дом 212. АО «ИКУР» имеет два обособленных подразделения по адресам: 1) город Ижевск, улица Героя России Ильфата Закирова, дом 24; 2) город Ижевск ул Ленина, 38. Среднесписочная численность Корпорации составляет 62 человека.

Структура органов управления Общества: общее собрание акционеров, Совет директоров (наблюдательный совет), Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

Акционером Корпорации является: Удмуртская Республика в лице Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики (5136 акций, номинальная стоимость акции 100 тыс. рублей).

Совет директоров – орган управления Обществом в период между общими собраниями акционеров. В состав Совета директоров по состоянию на отчетную дату входят: Дубовцева Ольга Владимировна, Куликов Кирилл Николаевич, Рябова Ксения Евгеньевна, Моск-

вина Полина Леонидовна, Некрасов Сергей Владимирович. За исполнение своих обязанностей вознаграждение членам совета директоров не выплачивалось.

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) – Некрасов Сергей Владимирович.

В соответствии с Уставом для осуществления контроля за финансово - хозяйственной деятельностью Общества избирается ревизионная комиссия. Решением годового общего собрания акционеров (Распоряжение №1070-р от 23.06.2021 года) утверждена ревизионная комиссия в следующем составе: заместитель начальника отдела развития строительной отрасли Управления жилищной политики Министерства строительства, ЖКХ и энергетики Удмуртской Республики Нижникова Инна Владимировна, консультант сектора хозяйственных обществ в Управлении хозяйственных обществ и юридической деятельности Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики Никишина Ирина Михайловна, начальник финансово - экономического управления АО «ИКУР» Панов Михаил Витальевич. За исполнение функций ревизионной комиссии вознаграждение не выплачивается.

Взаимозависимые (аффилированные) лица АО «ИКУР»: Удмуртская Республика в лице Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики – единственный акционер, доля участия 100%; Дубовцева Ольга Владимировна – член Совета директоров; Куликов Кирилл Николаевич – член Совета директоров; Рябова Ксения Евгеньевна - член Совета директоров; Москвина Полина Леонидовна – член Совета директоров; Некрасов Сергей Владимирович – член Совета директоров, ООО «Специализированный застройщик «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики» (ООО «СЗ «ЖИК») - у Общества 99,9% доли ООО «СЗ «ЖИК», 0,1 доля у Генерального директора Корпорации, генеральный директор ООО «СЗ «ЖИК» занимает должность руководителя проекта в АО «ИКУР», ООО «Инженерно-технические решения» (ООО «ИТР») - генеральный директор ООО «ИТР» занимает должность руководителя проекта в АО «ИКУР», ООО «УК «Жилые кварталы» - генеральный директор ООО «УК «Жилые кварталы» занимает должность руководителя проекта в АО «ИКУР», строительный кооператив «Радуга» (СК «Радуга»)- председатель СК «Радуга» занимает должность исполнительного директора в АО «ИКУР».

В 2021 году уставный капитал АО «ИКУР» составляет 513 600 тысяч рублей. Все акции по состоянию на 31 декабря 2021 года оплачены.

На годовом общем собрании акционеров акционерного общества «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» (Распоряжение №1070-р от 23.06.2021 года) были утверждены годовой отчет за 2020 год, годовая бухгалтерская отчетность за 2020 год и порядок распределения чистой прибыли за 2020 год.

Согласно распоряжению, чистая прибыль, полученная по результатам деятельности Общества в 2020 году в сумме 1 498 878 рубль 56 копеек распределена на следующие цели:

- резервный фонд 74 943 рубля 93 копейки;
- на выплату дивидендов 749 439 рублей 28 копеек;
- на инвестирование, производственное и социальное развитие общества 674 495 рублей 35 копеек.

В 2021 году АО «ИКУР» осуществляло свою деятельность по следующим основным направлениям:

- 1) выдача ипотечных жилищных займов по Единым стандартам ипотечного кредитования АО Банк «Дом.РФ» и их рефинансирование в АО Банк «Дом.РФ».
- 2) сопровождение выданных займов (кредитов) в рамках договоров оказания услуг, заключенных с рефинансирующими организациями, а также в рамках текущей хозяйственной деятельности АО «ИКУР».
- 3) услуги по привлечению и консультированию потенциальных клиентов в целях выдачи ипотечных кредитов, а также по организации и проведению ипотечной сделки.
- 4) организация и ведение строительной деятельности.

При осуществлении вышеуказанной деятельности за 2021 год был выдан 228 заем физическим лицам за счет собственных и привлеченных (кредитных) средств на общую сумму 517 903 тыс. рублей. С баланса иных организаций, которым АО «ИКУР» оказывало услуги по привлечению и консультированию потенциальных клиентов в целях выдачи ипотечных кредитов, а также по организации и проведению ипотечной сделки, было выдано 564 кредита на общую сумму 903 167 тыс рублей.

Во исполнение решения Совета Директоров (протокол №5/2018 от 18.07.2018), Определения Арбитражного суда УР №А71-2091/2016 от 16.10.2018 в декабре 2018 года Корпорацией были приняты требования участников долевого строительства (обманутые дольщики) по объекту незавершенного строительства – 16-этажный 150-квартирный жилой дом с нежилыми помещениями на 1 этаже гаражом-стоянкой индивидуального легкового автотранспорта по ул. Петрова в Устиновском районе г. Ижевска у организации - банкрота. В 2021 году дом был сдан, 90% квартир на сумму 240 411 тыс рублей переданы участникам долевого строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" расходы за потребленные энергоресурсы в 2021 году составили: тепловая энергия 124,6 тыс. рублей, электрическая энергия 218,9 тыс. рублей.

Бухгалтерская отчетность сформирована из следующих допущений:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности)
- принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики)
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

## 2. Основа составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерский учет в Корпорации ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34 н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями, Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год была подготовлена в соответствии с указанными Законом, Стандартами и Положениями.

Учетная политика на 2021 год утверждена приказом №112 о/д от 31.12.2019 года. На 2022 год в учетную политику внесены изменения в соответствии с новыми требованиями, установленными законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, а также федеральными стандартами - ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», которые применяются с 01.01.2022 г. Последствия изменений учетной политики в связи с началом применения настоящих Стандартов отражаются перспективно. Единовременная корректировка балансовой стоимости основных средств без пересчета сравнительных показателей прошлых лет в бухгалтерской отчетности будет произведена 01.01.2022 г.

Существенные показатели об отдельных видах активов и обязательств выделены из состава соответствующей группы статей в пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Уровень существенности составляет 10% от величины, представленной по каждой из строк бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

### 3. Финансовые вложения

Основной статьей актива Бухгалтерского баланса являются финансовые вложения, которые учитываются в соответствии с ПБУ № 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденного приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г №126 н.

Финансовые вложения при принятии к учету оцениваются по фактическим затратам. Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений признаются:

- суммы выданных физическим лицам ипотечных займов, а также займов на приобретение строящегося жилья;
- суммы, фактически уплаченные по договору продавцу, при приобретении ипотечных ценных бумаг (закладных), при приобретении прав требований по кредитным договорам, договорам займа.

В последующем финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, не переоцениваются. Финансовые вложения, по которым определяется рыночная стоимость, отсутствуют.

Финансовые вложения делятся на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от срока обращения (погашения) и намерений организации в части их сохранения на бухгалтерском балансе, т.е. дальнейшего использования.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается при выявлении фактов, подтверждающих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов. Приказом №139 о/д от 31.12.2021 года по состоянию на 31.12.2021 года по выданным займам создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 9 200 тыс. рублей.

На конец отчетного года сумма долгосрочных финансовых вложений составляет 171 520 тыс. руб., которая состоит из: доли ООО СЗ «Жилищно-инвестиционная компания УР» - 5 090 тыс. руб., выкупленные ценные бумаги (закладные) – 6 027 тыс. руб., займы, выданные по Республиканским программам – 84 468 тыс. руб., ипотечные займы – 55 796 тыс. руб., займы юридическим лицам – 20 139 тыс. руб.

На конец отчетного года сумма краткосрочных финансовых вложений составляет 62 626 тыс. руб., которая состоит из: выкупленные ценные бумаги (закладные) – 670 тыс. руб., займы, выданные по Республиканским программам – 17 779 тыс. руб., ипотечные займы – 6 594 тыс. руб., займы юридическим лицам – 37 583 тыс. руб. Информация о движении финансовых вложений представлена в приложении №1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 4. Обеспечение обязательств.

В целях минимизации коммерческого риска ведется учет залогового имущества и гарантий на забалансовых счетах.

Аналитический учет осуществляется в разрезе полученных обеспечений. При прекращении залога обеспечительное обязательство снимается с учета. Обеспечение в виде недвижимости учитывается по рыночной стоимости, используются данные из отчетов, сделанных оценочными компаниями. Стоимость остается неизменной до полного исполнения обязательств заемщиком. На конец отчетного года сумма полученных обеспечений составляет 370 822 тыс. руб., в том числе в виде залладных 227 648 тыс. руб., поручительство физических лиц 101 522 тыс. руб., недвижимость 25 290 тыс. руб., земельные участки 300 тыс. руб, денежное требование по контрактам 16 062 тыс. руб.

В качестве обеспечения исполнения в полном объеме своих обязательств перед ПАО «АК «Барс» по договору на открытие кредитной линии переданы в залог залладные на сумму 46 279 тыс. руб., офисные помещения 17 723 тыс. руб.

В 2020 году АО «ИКУР» выступило солидарным поручителем за исполнение обязательств СК «Радуга» по договору о предоставлении банковской гарантии на сумму 2 432 тыс. руб. сроком до 30 июня 2025 года.

В 2021 году перечислены обеспечительные платежи в качестве обеспечения исполнения своих обязательств Банку Дом.РФ по договору оказания услуг 497 тыс. руб, Управлению имущественных отношений и земельных ресурсов Администрации г. Ижевска по Постановлению 1512 от 01.09.2021 года 1 333 тыс. руб

Информация об обеспечениях выданных и полученных отражена в приложении к пояснениям бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах №2.

#### 5. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с другими организациями и физическими лицами за продукцию, товары, работы и услуги, выданные авансы и прочей дебиторской задолженности с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов. Приказом №139 о/д от 31.12.2021 года на основании Положения о формировании резерва по сомнительным долгам АО «ИКУР», по состоянию на 31.12.2021 года создан резерв в размере 15 633 тыс. рублей.

На конец отчетного периода Корпорация имеет дебиторскую задолженность в размере 240 981 тыс. рублей, которая состоит из авансов, перечисленных организациям, задолженно-

сти покупателей по оказанным услугам, проданным товарам, начисленных процентов по выданным займам и прочей (приложение № 3 к пояснениям); а также кредиторскую задолженность в размере 73 943 тыс. рублей, из них: 36 937 тыс. рублей имеет долгосрочный характер (приложение № 4 к пояснениям).

В процессе хозяйственной деятельности каждая организация подвергается влиянию внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают различные риски, способные влиять на ее финансовое положение и финансовые результаты деятельности. Основным видом деятельности Корпорации является организация первичного рынка долгосрочных ипотечных жилищных займов, в связи с чем велико влияние финансовых рисков, а именно кредитных. Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам. Для уменьшения влияния рисков на деятельность Корпорации ведется постоянная работа с должниками и с заемщиками, которые допустили просрочку платежа, ведется судебная работа. В штате организации имеются подразделения: департамент безопасности и андеррайтинга клиентов, юридический отдел.

#### 6. Долгосрочные и краткосрочные кредиты.

Для успешной работы и пополнения оборотных средств АО «ИКУР» привлекает кредитные ресурсы коммерческих банков и прочих организаций на долгосрочной и краткосрочной основе. В 2019 году заключен договор на открытие кредитной линии под лимит задолженности с ПАО «АК Барс» банком на сумму 120 000 тыс. рублей со сроком погашения до 26.03.2022 года, кредит выдается траншами, после подачи кредитной заявки, срок пользования каждым траншем не более 6 месяцев. Задолженность по этому договору на конец года составляет 7 750 тыс. руб.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по кредитам (займам) полученным, начисляются равномерно, независимо от условий погашения задолженности по ним. В бухгалтерской отчетности задолженность по кредитам отражена по строке «Заемные средства» без учета начисленных процентов. Сумма процентов начисленных, но не оплаченных на конец отчетного периода отражена по строке 1520 «Кредиторская задолженность» в размере 93 тыс. рублей. Просроченных процентов нет.

#### 7. Основные средства

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленче-

ских нужд в течение срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев, стоимостью более 40 тыс. рублей.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

На вновь приобретенные основные средства устанавливается срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 «Об утверждении классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается Обществом в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей. В Обществе отсутствуют основные средства, стоимость которых не погашается.

На своем балансе по состоянию на 31 декабря 2021 года организация имеет основные средства (строка 1150 бухгалтерского баланса) на сумму 54 260 тыс. рублей, в том числе недвижимость, мебель, оргтехника и прочий инвентарь и основные средства, предназначенные в сдачи в аренду (строка 1160 бухгалтерского баланса) на сумму 26 723 тыс. рублей, в том числе офис. На конец года основные фонды Корпорации изношены на 18%.

Информация о движении основных средств и иное их использование, представлена в приложении № 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 8. Нематериальные активы.

В состав нематериальных активов включен товарный знак. Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 467091 получено в 2012 году, запись о регистрации товарного знака внесена в Государственный реестр товарных знаков и знаков обслуживания РФ 26 июля 2012 года. Нематериальный актив принят к бухгалтерскому учету по фактической стоимости в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов». Первоначальная стоимость нематериального актива погашается линейным способом. Срок действия исключительного права на товарный знак 22.11.2030 г.

Для организации дополнительного «клиентопотока» в 2019 году принято решение о создании нового сайта. Идея сайта заключается в привлечении тех клиентов, которые выбирают новое жилье в строящихся объектах. Планируется размещать и обновлять информацию на сайте всех строящихся объектов на территории Удмуртской Республики. Услуга, которая будет максимально продвигаться - это ипотека от АО «ИКУР». В 2021 году работы по написанию сайтов и наполненность их информацией завершены, в результате появились два сай-

та: сайт [ikur.ru](http://ikur.ru) и сайт [kvlife.ru](http://kvlife.ru), которые отражены по строке 1110 «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса. (Приложение № 6).

## 9. Программное обеспечение

Деятельность любой организации на современном этапе немыслима без использования компьютерной техники и программ, которые облегчают и повышают эффективность труда работников. Права использования программ, полученные в пользование, учитываются на забалансовом счете исходя из размера вознаграждения, установленного в договоре.

По тем правам использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, по которым был сделан фиксированный разовый платеж, сумма списывается в течение срока действия договора, отражается в бухгалтерском учете как расходы будущих периодов по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1260 «Прочие оборотные активы».

Список используемого программного обеспечения организации отражен в приложении № 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 10. Запасы

По строке 1210 "Запасы" бухгалтерского баланса отражается информация о запасах организации, а именно: материалы и другие аналогичные ценности, товары для перепродажи (квартиры, земельные участки), объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи. Материально- производственные запасы списываются по себестоимости каждой единицы.

Информация о наличии и движении запасов организации представлена в приложении № 8 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

## 11. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Формирование резерва по отпускам производится в соответствии с ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы", так как данное оценочное обязательство соответствует условиям, установленным п. 5 ПБУ 8/2010. Предполагаемый срок исполнения данного оценочного обязательства не превышает 12 месяцев, поэтому отражается в разделе «Краткосрочные обязательства» по строке 1540 бухгалтерского баланса.

Начисление и использование резерва по отпускам показано в приложении № 9.

## 12. Доходы и расходы, нераспределенная прибыль

В целом за 2021 год в ходе своей хозяйственной деятельности Корпорацией была получена чистая прибыль в размере 2 957 тыс. руб.

### Доходы организации

Выручка от продаж продукции, работ и услуг отражается в учете по мере отгрузки продукции, выполнения работ и оказания услуг.

При составлении отчета о финансовых результатах, руководствуясь п. 33, 34 МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности", п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99, результат от реализации закладных представлен в нетто-величине, то есть свернуто доходы и расходы. Развернутое сальдо: выручка от реализации закладных (с учетом возмещения недополученного дохода при реализации закладных) за 2021 год составила 572 264 тыс. рублей, цена рефинансированных закладных – 566 296 тыс. рублей.

Структура доходов представлена в приложении № 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### Расходы организации

Расходы учитываются в организации по видам деятельности: «Ипотека» и «Строительство».

Расходы по виду деятельности «Ипотека» признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств. Сумма расходов за отчетный период, в полном объеме относится на уменьшение доходов от реализации данного отчетного периода без распределения на остатки незавершенного производства. Так как деятельность Организации по направлению «Ипотека» связана только с оказанием услуг, то распределение затрат не требуется, поэтому все расходы собираются, в конце отчетного периода списываются в полном размере и составляют за год 20 957 тыс. руб., и отражаются по строке 2120 «Себестоимость продаж».

Расходы по виду деятельности «Строительство» собираются в течение всего срока строительства объекта, к которому относятся и списываются по мере реализации данного объекта. В 2021 году закончилось строительство объекта по ул. Петрова в г. Ижевске, накопленные затраты были списаны. В настоящее время затраты по данному направлению относятся на объект, расположенный в г. Ижевске микрорайон А-10, дом 20-Б. Собранные затраты по этому виду деятельности отражаются по строке 1210 Бухгалтерского баланса.

Расходы, которые не вошли в состав прямых расходов, относятся к управленческим и в полном объеме списываются по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах (Приложение № 11 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах).

По строке 2210 «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах отражены коммунальные и иные платежи по объектам, отраженных на счете 41 «Товары», которые согласно учетной политике учитываются на счете 44 «Расходы на продажу», ежеквартально полностью списываются.

Структура расходов, отраженных по строке 2120 Отчета о финансовых результатах «Себестоимость» представлена в приложении № 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### Прочие доходы и расходы

Структура прочих доходов и расходов отражена в приложении № 12 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 13. Отложенные налоговые активы и обязательства, постоянные налоговые доходы и расходы.

Разница между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых доходов и расходов» и «Отложенных налоговых обязательств и активов».

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль отражаются развернуто. Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%. Информация об отложенных и постоянных налоговых активах приведена в приложении № 13 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### 14. Базовая прибыль на акцию

По строке 2900 «Базовая прибыль (убыток) на акцию» Отчета о финансовых результатах справочно указывается информация о базовой прибыли (убытке) на акцию, которая отражает часть прибыли (убытка) отчетного периода, причитающейся акционерам - владельцам обыкновенных акций. Этот показатель рассчитан в порядке, изложенном в Методических рекомендациях по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных Приказом Минфина России от 21.03.2000 N 29н).

2 956,756 тыс. руб./5136 акций=0,576 тыс. руб./акцию.

#### 15. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств является пояснением к строке 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты" Бухгалтерского баланса. В составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» учитываются депозитные вклады. В отчете о движении денежных средств свернуто отражены денежные потоки, такие например, как ошибочно зачисленные от заемщиков платежи и их возврат, платежи рефинансированных заемщиков и др.

Информация и расшифровка строк 4119 «Прочие поступления», 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств приведена в приложении № 14 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

#### 16. События, произошедшие после отчетной даты.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 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, увеличил ключевую процентную ставку банковского процента.

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.

#### 17. Информация о связанных сторонах.

Согласно пункту 4 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» связанными сторонами называются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, или на деятельность которых организация, составляющая бухгалтерскую отчетность, способна оказывать влияние.

Связанными сторонами являются организации ООО СЗ «ЖИК» (ИНН 1835057129), ООО «ИТР» (ИНН 1841086255), СК «Радуга» (ИНН 1841004774), УК «Жилые кварталы» (ИНН 1841098765), в которых руководящие должности занимают сотрудники АО «ИКУР».

АО «ИКУР» имеет долю в ООО СЗ «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики» в размере 99,9 %, что говорит о наличии контролируемого общества у Корпорации. ООО СЗ «ЖИК» создано и действует в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества. Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Удмуртской Республике 16 сентября 2003 года. Полное фирменное наименование Общества – общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики», сокращенное наименование ООО «СЗ «ЖИК». Уставный капитал Общества составляет 320 (Триста двадцать) тысяч рублей.

Акционером Ипотечной Корпорации является Удмуртская Республика, поэтому Министрства УР являются связанными сторонами.

Расчеты по договорам в течение отчетного периода проводились в безналичной денежной форме. Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в приложении № 15 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Подводя общий итог проведенной АО «ИКУР» работы, можно констатировать, что в 2021 году успешно продолжалось дальнейшее развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Удмуртской Республике. Перспективы развития акционерного общества «Ипотечная корпорация Удмуртской республики» на 2022 год: продолжение работы по выдаче ипотечных жилищных займов всем категориям граждан, внедрение новых ипотечных продуктов, расширение территории покрытия по выдаче ипотечных займов, инвестиционная деятельность в строительстве.

Генеральный директор

С. В. Некрасов

\_\_\_ марта 2022 года

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Финансовые вложения**

**Наличие и движение финансовых вложений**

Эта таблица является пояснением к строкам 1170 "Финансовые вложения" разд. I "Внеоборотные активы" и 1240 "Финансовые вложения" разд. II "Оборотные активы" баланса.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило (выдано)	Изменения за период				На конец периода	
		перво- начальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	перво- начальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений
					перво- начальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений				
доля ООО "ЖИК"	за 20 21 г. <sup>1</sup>	157	( - )	4 933	( - )	( - )	-	-	5 090	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	157	( - )	-	( - )	( - )	-	-	157	( - )
паи СК "Радуга"	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	( 0 )	-	( - )	( - )	-	-	-	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	3 200	( 450 )	-	( 3 200 )	( 450 )	-	-	0	( 0 )
выкупленные ценные бумаги (закладные)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	8 118	( 549 )	-	( 1 072 )	201	-	-	7 046	( 348 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	7 389	( 629 )	2 515	( 1 786 )	80	-	-	8 118	( 549 )
займы, выданные по Республиканским программам	за 20 21 г. <sup>1</sup>	132 083	( 2 200 )	-	( 28 138 )	502	-	-	103 945	( 1 698 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	167 939	( 4 464 )	-	( 35 856 )	2 264	-	-	132 083	( 2 200 )
ипотечные займы	за 20 21 г. <sup>1</sup>	134 705	( - )	517 903	( 590 219 )	( - )	-	-	62 389	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	139 402	( 1 437 )	285 392	( 290 089 )	1 437	-	-	134 705	( 0 )
займы для юридических лиц	за 20 21 г. <sup>1</sup>	145 328	( - )	113	( 80 565 )	( 7 154 )	-	-	64 876	( 7 154 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	139 825	( - )	47 125	( 41 622 )	( - )	-	-	145 328	( - )
<b>Финансовых вложений - итого</b>	за 20 21 г. <sup>1</sup>	420 391	( 2 749 )	522 949	( 699 994 )	( 6 451 )	-	-	243 346	( 9 200 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	457 912	( 6 980 )	335 032	( 372 553 )	( 4 071 )	-	-	420 391	( 2 749 )

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		перво- начальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений	перво- начальная стоимость	резерв под обесценение финансовых вложений
Долгосрочные - всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	268795	( 1 129 )	172180	( 660 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	225132	( 3 720 )	268795	( 1 129 )
в том числе: доля ООО "ЖИК"	за 20 21 г. <sup>1</sup>	157	-	5090	-
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	157	-	157	-
выкупленные ценные бумаги (закладные)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	6873	( - )	6027	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	5899	( - )	6873	( - )
займы, выданные по Республиканским программам	за 20 21 г. <sup>1</sup>	109942	( 1 129 )	85128	( 660 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	141753	( 3 031 )	109942	( 1 129 )
ипотечные займы	за 20 21 г. <sup>1</sup>	116405	( - )	55796	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	77323	( 689 )	116405	( - )
займы для юридических лиц	за 20 21 г. <sup>1</sup>	35418	-	20139	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	-	-	35418	-
Краткосрочные - всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	151596	( 1 620 )	71166	( 8 540 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	232780	( 3 260 )	151596	( 1 620 )
в том числе: паи СК "Радуга"	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	( - )	-	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	3200	( 450 )	-	( - )
выкупленные ценные бумаги (закладные)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1245	( 549 )	1018	( 348 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	1490	( 629 )	1245	( 549 )
займы, выданные по Республиканским программам	за 20 21 г. <sup>1</sup>	22141	( 1 071 )	18817	( 1 038 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	26186	( 1 433 )	22141	( 1 071 )
ипотечные займы	за 20 21 г. <sup>1</sup>	18300	( - )	6594	( - )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	62079	( 748 )	18300	( - )
займы для юридических лиц	за 20 21 г. <sup>1</sup>	109910	-	44737	( 7 154 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	139825	-	109910	-
<b>Финансовых вложений - итого</b>	за 20 21 г. <sup>1</sup>	420391	( 2 749 )	243346	( 9 200 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	457912	( 6 980 )	420391	( 2 749 )

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Обеспечение обязательств**

Наименование показателя	На <u>31 декабря</u> <u>20 21</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря <u>20 20</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря <u>20 19</u> г. <sup>5</sup>
Полученные — всего	370 822	703 881	835 171
в том числе:			
обеспечение по ипотечным займам (закладные, поручительство)	329 170	513 753	568 345
обеспечение по займам (недвижимость)	25 590	5 451	4 693
обеспечение по займам (денежное требование по государственным контрактам)	16 062	184 677	261 083
договор по разработке проектной и рабочей документации для объекта (банковская гарантия)	-	-	1 050
Выданные — всего	68 264	73 090	62 261
в том числе:			
договор залога закладных	46 279	52 935	44 538
договор ипотеки зданий	17 723	17 723	17 723
договор поручительства	2 432	2 432	-
обеспечительный платеж	1 830	-	-

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**Информация о дебиторской задолженности**

Эта таблица является пояснением к строке 1230 "Дебиторская задолженность" разд. II "Оборотные активы" баланса.

Наименование показателя	Период	На начало года		На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность — всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	()	0	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	0	()	0	()
в том числе:			()		()
покупатели и заказчики	за 20 21 г. <sup>1</sup>	0	()	0	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	0	()	0	()
Краткосрочная дебиторская задолженность — всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	405579	(23060)	256614	(15633)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	253264	(24433)	405579	(23060)
в том числе:			()		()
авансы выданные	за 20 21 г. <sup>1</sup>	145063	()	505	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	4101	()	145063	()
покупатели и заказчики	за 20 21 г. <sup>1</sup>	6745	()	552	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	3832	()	6745	()
задолженность бюджета и внебюджетных фондов	за 20 21 г. <sup>1</sup>	805	()	4701	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	51	()	805	()
задолженность юридических лиц по оказанным услугам	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1848	()	1478	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	1241	()	1848	()
задолженность юридических лиц по договорам займа, депозиту, векселям	за 20 21 г. <sup>1</sup>	6227	()	7552	(5511)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	3451	()	6227	()
задолженность по объекту с обманутыми дольщиками	за 20 21 г. <sup>1</sup>	227431	(9394)		()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	223307	(9328)	227431	(9394)
задолженность по предоставлению в аренду земельных участков без проведения торгов	за 20 21 г. <sup>1</sup>		()	225957	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>		()		()
задолженность юридических лиц прочая	за 20 21 г. <sup>1</sup>	218	()	1879	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	158	()	218	()
задолженность физических лиц по договорам займа	за 20 21 г. <sup>1</sup>	17242	(13666)	13990	(10122)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	17123	(15105)	17242	(13666)
Итого	за 20 21 г. <sup>1</sup>	405579	(23060)	256614	(15633)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	253264	(24433)	405579	(23060)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**Информация о кредиторской задолженности**

Эта таблица является пояснением к строкам 1450 "Прочие обязательства" разд. IV "Долгосрочные обязательства" и 1520 "Кредиторская задолженность" разд. V "Краткосрочные обязательства" баланса.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
Долгосрочная кредиторская задолженность — всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	47661	36937
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	305391	47661
в том числе:			
задолженность перед региональными органами власти УР	за 20 21 г. <sup>1</sup>	47661	36937
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	61317	47661
задолженность перед обманутыми дольщиками	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	-
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	244074	-
Краткосрочная кредиторская задолженность — всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	272786	37006
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	16584	272786
в том числе:			
поставщики и подрядчики	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1573	6848
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	173	1573
задолженность перед персоналом	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1988	1862
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	1824	1988
задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами.	за 20 21 г. <sup>1</sup>	2723	2735
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	3972	2723
задолженность перед региональными органами власти УР	за 20 21 г. <sup>1</sup>	17243	7360
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	10239	17243
задолженность перед обманутыми дольщиками	за 20 21 г. <sup>1</sup>	248620	17805
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	0	248620
прочие кредиторы- всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	639	396
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	376	639
в том числе:			
задолженность перед юридическими лицами по договорам займа, кредита (проценты)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	327	93
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	0	327
задолженность по аккумулированным платежам	за 20 21 г. <sup>1</sup>	39	31
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	53	39
задолженность перед физическими лицами (в т. ч. переплаты по договорам)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	273	272
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	323	273
Итого	за 20 21 г. <sup>1</sup>	320447	73943
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	321975	320447

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Наличие и движение основных средств**

Эта таблица является пояснением к строке 1150 "Основные средства" разд. I "Внеоборотные активы" баланса.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация		выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация		
Основные средства - всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	27390	( 11390 )	39455	( 516 )	516	( 1195 )	-	-	66329	( 12069 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	27213	( 10463 )	227	( 50 )	12	( 939 )	-	-	27390	( 11390 )
в том числе: здания	за 20 21 г. <sup>1</sup>	21973	( 6318 )	38441	( 231 )	231	( 826 )	-	-	60183	( 6913 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	22023	( 5664 )	-	( 50 )	12	( 666 )	-	-	21973	( 6318 )
машины и оборудование	за 20 21 г. <sup>1</sup>	1711	( 1418 )	1014	( 285 )	285	( 357 )	-	-	2440	( 1490 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	1484	( 1157 )	227	( - )	-	( 261 )	-	-	1711	( 1418 )
транспортные средства	за 20 21 г. <sup>1</sup>	2771	( 2771 )	-	( - )	-	( - )	-	-	2771	( 2771 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	2771	( 2771 )	-	( - )	-	( - )	-	-	2771	( 2771 )
другие виды основных средств	за 20 21 г. <sup>1</sup>	935	( 883 )	-	( - )	-	( 12 )	-	-	935	( 895 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	935	( 871 )	-	( - )	-	( 12 )	-	-	935	( 883 )
Доходные вложения в материальные ценности - всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	( - )	26819	( - )	-	( 96 )	-	-	26819	( 96 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )
в том числе: здания	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	( - )	26819	( - )	-	( 96 )	-	-	26819	( 96 )
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	-	( - )	-	-	-	( - )

**Иное использование основных средств**

Наименование показателя	На <u>31 декабря</u> 20 <u>21</u> г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 20 <u>20</u> г. <sup>2</sup>	На 31 декабря 20 <u>19</u>
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	413	453	453
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	23823	21813
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог)	17723	17723	17723

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Наличие и движение нематериальных активов**

Эта таблица является пояснением к строке 1110 "Нематериальные активы" разд. I "Внеоборотные активы" баланса.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость <sup>3</sup>	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы — всего	за 20 21 г. <sup>1</sup>	144	(42)	339	(102)	-	(17)	-	-	-	381	(59)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	144	(37)	-	( )	-	(5)	-	-	-	144	(42)
в том числе: товарный знак	за 20 21 г. <sup>1</sup>	42	(42)	-	( )	-	(-)	-	-	-	42	(42)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	42	(37)	-	( )	-	(5)	-	-	-	42	(42)
вложение в сайт	за 20 21 г. <sup>1</sup>	102	(-)	-	(102)	-	(-)	-	-	-	0	(-)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	102	(-)	-	( )	-	(-)	-	-	-	102	(-)
Сайт ikur.ru	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	(-)	131	( )	-	(7)	-	-	-	131	(7)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	-	(-)	-	( )	-	(-)	-	-	-	-	(-)
Сайт kvlife.ru	за 20 21 г. <sup>1</sup>	-	(-)	208	( )	-	(10)	-	-	-	208	(10)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	-	(-)	-	( )	-	(-)	-	-	-	-	(-)

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

Неисключительные права использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации

Эта таблица является пояснением к строке 1190 "Прочие внеоборотные активы" разд. I "Внеоборотные активы" баланса, и к строке 1260 "Прочие оборотные активы" разд. II "Оборотные активы" баланса.

№	Наименование	2021		2020	
		Количество	сумма	Количество	сумма
1	строка 1190 Прочие внеоборотные активы				
	Лицензия на право пользования СКЗИ"КриптоПро CSP"версия 4.0 на одном рабочем месте	6	5	6	8
	Неисключительное право на использование ПО AF 12-1S1W01-102 ABBYY FineReader 12 Professional	5	12	5	15
	Неисключительные права Dr. Web Desktop Security Suite (Комплексная защита)+ Центр управления	1	55	1	7
	Неисключительные права Dr. Web Server Security Suite (Антивирус)+ Центр управления	1	13	1	3
	Неисключительное право на использование ПО Microsoft Windows Server CAL 2019 Single OLP NL Device CAL	30	40	30	46
	Неисключительное право на использование ПОЕМ-00652 Microsoft WinSvrSTDCore 2019 Single OLP 16License NL CoreLic	1	39	1	44
	Именная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard (права на использование)	15	102	-	-
	Конкурентная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard (права на использование)	10	141	-	-
	Серверная лицензия ELMA BPM Standard (права на использование)	1	42	-	-
	Итого	70	449	44	123
2	строка 1260 Прочие оборотные активы				
	Право на использование базы данных "ГЭСН-2020,ФЕР-2020"	3	24	-	-
	ПК Гранд-Смета 2021 право использования	1	15	-	-
	ПК Гранд-Смета 2021 право на использование обновлений	3	42	-	-
	ПК Контур.Экстерн право использования	1	3	-	-
	Итого	4	84	0	0

Программное обеспечение на забалансовом счете

№	Наименование	2021		2020	
		Количество	сумма	Количество	сумма
1	1С:Бухгалтерия 8.0 на 10 (5+5) пользователей с дополнительной лицензией	1	19	1	19
	1С:Предприятие 8. Дополнительная лицензия на сервер				
2	1С:Предприятия 8	1	36	1	36
	1С:Предприятие 7.7 Конфигурация "Бухгалтерия для бюджетных организаций" Редакция 5	1	3	1	3
3	Дистрибутив SQL Server Wrgkgroup Edtn 2005 Win32 Russian Disk Kit MVL CD/DVD	1	1	1	1
4	Камин: Расчет заработной платы v.3.0	1	4	1	4
5	Лицензия клиентского доступа WinSvrCAL 2008 RUS OLP NL UsrCAL	30	27	30	27
6	Лицензия на право использования "КриптоАРМ Стандарт Плюс"	2	4	2	4
	Лицензия на право пользования СКЗИ"КриптоПро CSP"версия3.9 на одном рабочем месте MS Windows	7	13	7	13
7	Лицензия терминального доступа к серверу WinRmtDsktpSrvcsCAL 2008R2 RUS OLP NL UsrCAL	15	39	15	39
8	Лицензия 1С-Битрикс: Управление сайтом-Стандарт	1	16	1	16
9	Программное обеспечение Microsoft AAA-02689 OfficeHmBus 2013 32/64 RU PKL Online CntlEastEu DwnLd C2R NR	15	99	15	99
10	Права Dr. Web Desktop Security Suite (Комплексная защита)+ Центр управления LBW-BC-36M-37-B3	-	-	1	39
11	Права Dr. Web Server Security Suite (Антивирус)+ Центр управления LBS-AC-13 36M-2-B3	-	-	1	18
12	Неисключительные права использования СБИС++ЭО,ЮЛ,ОСНО	-	-	1	5
13	ПК "Гранд-смета" флеш-версия с правом на обновление до ПК "Гранд-Смета 2019"	-	-	1	27
14	ПК "Гранд-смета" базы данных ГЭСН-2017, ФЕР-2017	-	-	1	12
15	ПК"ГРАНД-Смета" "Prof" версия 7.3.2 на одно раб.место	1	34	1	15
16	ПК"ГРАНД-Смета" флеш версия на одно раб.место	1	54	-	-
17	Права на программы для ЭВМ Office Standard 2013 Russian OLP NL (021-10255)	9	96	9	96
18	Права на программы для ЭВМ SQL Server Standard 2012 Russian OLP NL (228-09882))	1	27	1	27
19	Права на программы для ЭВМ SQL CAL 2012 Russian OLP NL Device CAL (359-05711)	10	63	10	63
20	Права на программы для ЭВМ Visual Studio Professional 2013 Russian OLP NL(C5E-01129)	2	34	2	34
21	Права на программы для ЭВМ Windows Server CAL 2012 Russian OLP NL Device CAL (R18-04370)	5	4	5	4
22	Права на программы для ЭВМ Windows Remote Desktop Services CAL 2012 Russian OLP NL Device CAL (6VC-02135)	2	5	2	5
23	Право на использование OfficeStd 2007 RUS OLP NL	3	28	3	28
24	Право на базу данных ТЧБ-2001 УР	1	15	-	-
25	Право на использование SQL Server Wrgkgroup Edtn 2005 Win32 Russian OLP NL 1 Proc	1	110	1	110
26	Лицензия на Turbo Deiphi Professional Edition Box/CD	1	11	1	11

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Запасы**  
**Наличие и движение запасов**

Эта таблица является пояснением к строке 1210 "Запасы" разд. II "Оборотные активы" баланса.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		начислено резерва под снижение стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
<b>Запасы — всего</b>	за 20 21 г. <sup>1</sup>	131332	(2456)	559910	(590648)	(2456)	(-)	x	100594	(-)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	112254	(4960)	100183	(81105)	3511	(1007)	x	131332	(2456)
в том числе:										
товары для перепродажи (недвижимость)	за 20 21 г. <sup>1</sup>	23150	(2456)	291070	(279127)	(2456)	(-)	-	35093	(-)
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	23848	(4960)	23383	(24081)	3511	(1007)	-	23150	(2456)
инвестиции в строительство жилых и нежилых объектов, предназначенных для продажи	за 20 21 г. <sup>1</sup>	108114	()	266848	(309464)	-	-	-	65498	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	88402	()	74866	(55154)	-	-	-	108114	()
прочие	за 20 21 г. <sup>1</sup>	68	()	1992	(2057)	-	-	-	3	()
	за 20 20 г. <sup>2</sup>	4	()	1934	(1870)	-	-	-	68	()

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

**Оценочные обязательства**

Эта таблица является пояснением к строке 1540 "Оценочные обязательства" разд. V "Краткосрочные обязательства" баланса.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства — всего	2021 год	4834	4161	(4544)	()	4451
	2020 год	3730	3664	(2560)	()	4834
в том числе: резерв по отпускам	2021 год	4834	4161	(4544)	()	4451
	2020 год	3730	3664	(2560)	()	4834

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

Эта таблица является пояснением к строке 2110 "Выручка" Отчета о финансовых результатах

Доходы	изменение	2021	2020
Доход от предоставления на возмездной основе денежных средств	( 5785 )	26322	32107
Процентный доход от реализации закладных	3524	5967	2443
Доход от оказания услуг	( 2436 )	6895	9331
Выручка от реализации земельных участков	( 6916 )	861	7777
Выручка от реализации квартир, домов	240856	258145	17289
Выручка от сдачи в аренду имущества.	( 5 )	94	99
<b>Итого</b>		<b>298284</b>	<b>69046</b>

Эта таблица является пояснением к строке 2120 "Себестоимость продаж" Отчета о финансовых результатах

Расходы	изменение	2021	2020
Суммы удержанных отделениями Сбербанка России процентов, полученные от предоставления льготных займов физическим лицам, согласно условиям договора поручения №01/2007 от 03.09.2007 г	( 562 )	( 1345 )	( 1907 )
Процентный расход от реализации закладных	( 65 )	( 0 )	( 65 )
Стоимость реализованных земельных участков	( 2576 )	( 724 )	( 3300 )
Стоимость реализованных квартир, домов	216589	( 234595 )	( 18006 )
Расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду	164	( 225 )	( 61 )
Расходы прямые по виду деятельности "Ипотека", в том числе:	952	( 20957 )	( 20005 )
расходы на оплату труда с налогами		( 16580 )	( 16090 )
прочие расходы		( 4377 )	( 3915 )
<b>Итого</b>		<b>( 257846 )</b>	<b>( 43344 )</b>

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

Эта таблица является пояснением к строке 2220 "Управленческие расходы" Отчета о финансовых результатах

Расходы	изменение	2021	2020
Амортизация	124	( 1053 )	( 929 )
Аренда и содержание офиса	1264	( 2540 )	( 1276 )
Интернет	61	( 112 )	( 51 )
Заработная плата и прочие выплаты сотрудникам	1700	( 19889 )	( 18189 )
Отпуск (резерв)	684	( 3087 )	( 2403 )
Командировочные расходы	95	( 206 )	( 111 )
Канцтовары, расходные материалы	31	( 1175 )	( 1144 )
Налоги	486	( 971 )	( 485 )
Налоги с зарплаты	240	( 5927 )	( 5687 )
Обслуживание оргтехники	50	( 898 )	( 848 )
Представительские расходы	( 1 )	( - )	( 1 )
Расходы по автомобилям	57	( 854 )	( 797 )
Услуги ипотечных брокеров, риэлторские услуги	( - )	( - )	( - )
Реклама	105	( 105 )	( - )
Ремонт помещений, основных средств	4	( 15 )	( 11 )
Спецоценка условий труда	( 2 )	( - )	( 2 )
Услуги: консультационные, образовательные, нотариальные, аудит и прочие	99	( 822 )	( 723 )
Услуги почты	( 47 )	( 42 )	( 89 )
Услуги связи: сотовая, телефон	( 3 )	( 78 )	( 81 )
Итого		( 37774 )	( 32827 )

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

Эта таблица является пояснением к строкам 2340 "Прочие доходы" и 2350 "Прочие расходы" Отчета о финансовых результатах

Расшифровка стр.2340 "Прочие доходы"

Наименование	2021	2020
Прочие доходы:- всего	20 759	9 046
безвозмездно полученное имущество	4 933	0
возмещение расходов (субсидия)	0	38
реализация прочего имущества, основных средств	255	42
сдача в аренду имущества (разовая сделка)	0	18
резерв под обесценение финансовых вложений (свернуто)	0	4 231
резерв под обесценение ТМЦ (свернуто)	2 456	2 504
резерв по сомнительным долгам (свернуто)	7 427	1 373
списание дебиторской (кредиторской) задолженности	16	18
штрафы, пени, неустойки и др., признанные или по которым получены решения суда	5 672	822

Расшифровка стр.2350 "Прочие расходы"

Наименование	2021	2020
Прочие расходы:- всего	(15495)	(3595)
налоги (госпошлина, Росреестр и др), судебные расходы	(519)	(408)
девелоперские расходы	(4)	(300)
услуги банка	(419)	(299)
реализация имущественных прав (свернуто)	-	(350)
расходы связанные с ведением реестра акционеров и пр.	(34)	(34)
списание дебиторской (кредиторской) задолженности	(6468)	-
оценка, страхование имущества	(56)	(89)
расходы на профилактику коронавируса	-	(118)
резерв по сомнительным долгам (свернуто)	(6451)	-
расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду (разовая сделка)	-	(12)
внереализационные расходы (не учитываемые при налогообложении)	(1543)	(1986)

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**Информация об отложенных и постоянных налоговых активах и обязательствах**

Эта таблица является пояснением к строкам 1180 "Отложенные налоговые активы" разд. I "Внеоборотные активы" баланса, 1420 "Отложенные налоговые обязательства" разд. IV "Долгосрочные обязательства" баланса.

Наименование статьи	Остаток на предыдущую отчетную дату	Возникло (начислено) за отчетный период	Погашено (списано) за отчетный период	Остаток на отчетную дату
1	2	3	4	5
Отложенные налоговые обязательства	63	138	(57)	144
Отложенные налоговые активы	7395	7 687	(8643)	6439
Постоянные налоговые доходы (расходы)	x	342	x	x

**Информация о постоянных и временных разницах, повлекших корректировку условного расхода по налогу на прибыль**

Наименование статьи	Остаток на предыдущую отчетную дату	Возникло (начислено) за отчетный период	Погашено (списано) за отчетный период	Остаток на отчетную дату
1	2	3	4	5
Положительные постоянные разницы	x	342	x	x
Отрицательные постоянные разницы	x	0	x	x
Вычитаемые временные разницы	36978	38 435	(43216)	32 197
Налогооблагаемые временные разницы	313	689	(285)	717
Условный расход по налогу на прибыль	-	827	-	-
Отложенный налог на прибыль за отчетный период	-	1 037	-	-
Текущий налог на прибыль	-	132	-	-

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

Эта таблица является пояснением к строкам 1250 "Денежные средства и денежные эквиваленты" разд. II Оборотные активы баланса и 4500 "Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода" Отчета о движении денежных средств.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Остаток на конец периода
остаток наличных денежных средств	за 2021 г. <sup>1</sup>	8	5
	за 2020 г. <sup>2</sup>	19	8
остаток денежных средств на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях	за 2021 г. <sup>1</sup>	31621	31381
	за 2020 г. <sup>2</sup>	6601	31621
"переводы в пути"	за 2021 г. <sup>1</sup>	61	27
	за 2020 г. <sup>2</sup>	69	61
депозит	за 2021 г. <sup>1</sup>	61050	50000
	за 2020 г. <sup>2</sup>	164960	61050
Итого	за 2021 г. <sup>1</sup>	92740	81413
	за 2020 г. <sup>2</sup>	171649	92740

Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств

Расшифровка стр.4119 "Прочие поступления"

	2021	2020
Прочие поступления- всего	6 147	2 396
Возврат ранее перечисленного аванса	-	24
Налоги	145	40
Штрафы, пени	207	235
Платежи от заемщиков (аккумуляированные платежи)	5 657	826
Проценты по банковским счетам	133	1 271
Реализация прочего имущества	5	-

Расшифровка стр.4129 "Прочие платежи"

	2021	2020
Прочие платежи- всего	8 174	4 178
Спорт, корпоративные мероприятия	128	170
Платежи юр.лицам, кроме указанных в стр. 4121	1 682	39
Услуги банка	418	298
НДС	1 977	1 895
Налоги	3 744	1 670
Командировочные расходы	225	106

Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

## Информация о связанных сторонах

№	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для ю.л. - место нахождения, для ф.л. - гражданство, должность на предприятии клиента	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	Министерство имущественных отношений УР	УР г Ижевск ул Пушкинская, 214	Организация, владеющая 5136 акциями Общества	01.01.2021	Выписка ЕГРН	100
2	Некрасов Сергей Владимирович	РФ, Генеральный директор	Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, член совета Директоров Общества	01.01.2021	Трудовой договор, Распоржения Минимущества УР 1332-р от 07.08.2020, 1070-р от 23.06.2021	-
3	Дубовцева Ольга Владимировна	-	Член Совета Директоров	01.01.2021	Распоржения Минимущества УР 1332-р от 07.08.2020, 1070-р от 23.06.2021	-
4	Куликов Кирилл Николаевич	-	Член Совета Директоров	01.01.2021	Распоржения Минимущества УР 1332-р от 07.08.2020, 1070-р от 23.06.2021	-
5	Рябова Ксения Евгеньевна	-	Член Совета Директоров	01.01.2021	Распоржения Минимущества УР 1332-р от 07.08.2020, 1070-р от 23.06.2021	-
6	Москина Полина Леонидовна	-	Член Совета Директоров	01.01.2021	Распоржения Минимущества УР 1332-р от 07.08.2020, 1070-р от 23.06.2021	-
7	ООО "Жилищно-инвестиционная компания Удмуртской Республики" (ООО "ЖИК")	УР г Ижевск ул Ильфата Закирова, 24	Общество владеет долей в Организации, генеральный директор ООО "ЖИК" занимает должность руководителя проекта в АО "ИКУР"	01.01.2021	Выписка ЕГРН, трудовой договор	-
8	ООО "Инженерно-технические решения" (ООО "ИТР")	УР г Ижевск ул Ильфата Закирова, 24	Генеральный директор ООО "ИТР" занимает должность руководителя проекта в АО "ИКУР"	01.01.2021	Трудовой договор	-
9	Строительный кооператив "Радуга" (СК "Радуга")	УР г Ижевск ул Ильфата Закирова, 24	Председатель СК "Радуга" занимает должность исполнительного директора в АО "ИКУР"	01.01.2021	Трудовой договор	-
10	ООО "Управляющая компания "Жилые кварталы" (ООО "УК "Жилые кварталы")	УР г Ижевск ул Ильфата Закирова, 24	Генеральный директор ООО "УК "Жилые кварталы" занимает должность руководителя проекта в АО "ИКУР"	22.04.2021	Трудовой договор	-
11	Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР (Минстрой УР)	УР г Ижевск ул Песочная, 9	Акционер Удмуртская Республика	01.01.2021	Выписка ЕГРН	-

## Операции со связанными сторонами

Наименование аффилированного лица	Характер операций произведенных в 2020 году	Договор (номер, дата)	Сумма, тыс руб	Остаток задолженности на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения
1 Министерство имущественных отношений УР	дивиденды	Распоржение 1070-р от 23.06.2021	749	-	-
2 ООО "ЖИК"	сдача в аренду имущества	10/1 от 11.04.2017	92	8	1кв2022
	оказание услуг	4/1 от 04.02.2020	3018	-1443	1кв2022
	погашение займа, процентов	7 от 05.03.2019	1000	1428	2022
3 ООО "ИТР"	сдача в аренду имущества	17 от 08.05.2019	18	-	-
	оказание услуг	27 от 20.08.2019, 18/1 от 30.04.2021	13	12	1кв2022
	выдача займа, начисленные проценты	5 от 05.02.2020	8541	-	-
	генеральный подряд (офис)	38/1 от 15.11.2021	9261	-2542	2022
	генеральный подряд (дом)	7-01 от 21.02.20	433996	-1002	2022
4 СК "Радуга"	аренда земли	2 от 01.04.2021	3	-	-
	поручительство	20-П-183 от 20.10.20	2432	-	22.12.2027
5 ООО "УК "Жилые кварталы"	выдача займа, процентов	25 от 19.07.2021	115	-	-
	коммунальные услуги по квартирам, офисам в доме по адресу: г Ижевск ул Петрова	квитанции	715	52	1кв2022
6 Минстрой	реализация имущества	ГК0813500000120019611 от 05.02.21 ГК0813500000120019612 от 05.02.21 ГК0813500000121006934 от 28.06.21	5044	-	-
	право аренды на земельные участки без проведения торгов	ст 201.15-1 Фед Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ, Указ Глав УР от 19.06.2015 №123	225957	225957	-
	возврат задолженности по ранее предоставленным жилищным займам	Распоряжение Правительства 793-р от 22.09.2003	11681	-44092	-
	Компенсация процентной ставки физическим лицам финансирование льготных жилищных займов:	Соглашение 8 от 20.05.14	38	-	-
	Субсидии на возмещение недополученных доходов, возникших при рефинансировании вкладных граждан, которым предоставлены льготные ипотечные займы	Соглашение 1 от 18.02.2021	49715	-	-

## Информация об основном управленческом персонале Общества и вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу Общества в 2020 году

Должность	Сумма выплат, тыс. руб.				Страховые взносы	НДФЛ
	оплата труда по трудовому договору	Оплата отпуска, компенсация отпуска	Выплата премии	Компенсации (выплата при прекращении трудовых отношений)		
Генеральный директор	1045	816	661	-	647	375

## Примечания

1. Указывается отчетный год.
2. Указывается предыдущий год.
3. В случае переоценки в графе "Первоначальная стоимость" приводится текущая рыночная стоимость или текущая (восстановительная) стоимость.
4. Указывается отчетная дата отчетного периода.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
7. Накопленная корректировка определяется как: величина резерва под обесценение финансовых вложений, созданного на предыдущую отчетную дату, - по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.