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

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
						Выбыло				
			первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первона-чальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
						Выбыло объектов				Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	145	-	-	-	-	(29)	-	-	-	145	(29)
	5210	за 2022г.	1 622	(49)	145	(1 622)	135	(86)	-	-	-	145	-
в том числе: Вагон-бытовка 3*2,4м	5201	за 2023г.	145	-	-	-	-	(29)	-	-	-	145	(29)
	5211	за 2022г.	-	-	145	-	-	-	-	-	-	145	-
Транспортные средства	5202	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2022г.	1 622	(49)	-	(1 622)	135	(86)	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	145	-	(145)	-
в том числе: Вагон-бытовка 3*2,4м (с доставкой)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	145	-	(145)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	886	874	864
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____ **Алексеенко Юрий Владимирович**

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
						выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка			первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
	5311	за 2022г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
в том числе: доля в уставном капитале	5302	за 2023г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
	5312	за 2022г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	265 922	-	166 179	172 694	-	-	194 137	65 270	-
	5315	за 2022г.	243 225	-	798 757	776 060	-	-	-	265 922	-
в том числе: выданные займы	5306	за 2023г.	71 785	-	166 179	172 694	-	-	-	65 270	-
	5316	за 2022г.	49 088	-	798 757	776 060	-	-	-	71 785	-
приобретенные имущественные права	5307	за 2023г.	194 137	-	-	-	-	-	194 137	-	-
	5317	за 2022г.	194 137	-	-	-	-	-	-	194 137	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	271 222	-	166 179	172 694	-	-	194 137	70 570	-
	5310	за 2022г.	248 525	-	798 757	776 060	-	-	-	271 222	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
							выбыло						
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	141 868	-	141 868	2 028	(143 895)	-	-	X	1	-	1
	5420	за 2022г.	12 923	(1 625)	11 298	143 054	(14 109)	1 625	-	X	141 868	-	141 868
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	1	-	1	471	(471)	-	-	266	1	-	1
	5421	за 2022г.	1	-	1	841	(841)	-	-	275	1	-	1
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	12 922	(1 625)	11 297	-	(12 922)	1 625	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	141 867	-	141 867	1 491	(143 358)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	141 867	-	-	-	-	141 867	-	141 867
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	66	(66)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	346	(346)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:	5446	-	-	-

Руководитель _____ **Алексеенко Юрий Владимирович**
(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					поступление		выбыло							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	7 699	(3 446)	3 831	116	(974)	-	209	-	-	-	10 672	(3 237)
	5530	за 2022г.	7 835	(1 397)	836	614	(1 586)	-	2 049	-	-	-	7 699	(3 446)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	315	-	10	-	(315)	-	-	-	-	-	10	-
	5531	за 2022г.	13	-	315	-	(13)	-	-	-	-	-	315	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 868	-	126	-	(84)	-	-	-	-	-	2 910	-
	5532	за 2022г.	3 846	-	86	-	(1 064)	-	-	-	-	-	2 868	-
Прочая	5513	за 2023г.	4 516	(3 446)	3 695	116	(575)	-	209	-	-	-	7 752	(3 237)
	5533	за 2022г.	3 976	(1 397)	435	614	(509)	-	2 049	-	-	-	4 516	(3 446)
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2023г.	7 699	(3 446)	3 831	116	(974)	-	209	X	-	-	10 672	(3 237)
	5520	за 2022г.	7 835	(1 397)	836	614	(1 586)	-	2 049	X	-	-	7 699	(3 446)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе: расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч-ную задолжен-ность	перевод из дебитор-ской в кре-диторскую задолжен-ность	перевод из кредитор-ской в де-биторскую задолжен-ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	12 531	1 349	-	(12 519)	-	-	-	-	1 361
	5580	за 2022г.	398	12 531	-	(398)	-	-	-	-	12 531
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	231	68	-	(219)	-	-	-	-	80
	5581	за 2022г.	252	231	-	(252)	-	-	-	-	231
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	290	-	-	(290)	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	146	290	-	(146)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	290
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	12 010	-	-	(12 010)	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	12 010	-	-	-	-	-	-	12 010
отложеный налог по событиям после отчетной даты	5567	за 2023г.	-	1 281	-	-	-	-	X	X	1 281
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	12 531	1 349	-	(12 519)	-	X	-	-	1 361
	5570	за 2022г.	398	12 531	-	(398)	-	X	-	-	12 531

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	384	823
Расходы на оплату труда	5620	5 328	6 021
Отчисления на социальные нужды	5630	1 659	1 876
Амортизация	5640	-	87
Прочие затраты	5650	2 151	2 637
Итого по элементам	5660	9 522	11 444
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	10 139
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	9 522	21 583

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	261	751	(619)	-	393

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	131 392	141 870	117 069
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя		Код	за 2023г.		за 2022г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-		-	
в том числе: на текущие расходы		5901	-		-	
на вложения во внеоборотные активы		5905	-		-	
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2023г.	5910	-	-	-	-
	за 2022г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2023г.	5911	-	-	-	-
	за 2022г.	5921	-	-	-	-

Руководитель _____ (подпись) Алексеенко Юрий Владимирович (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

Акционерное общество
«Ипотечное инвестиционное агентство
Ставропольского края»

355035, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Р. Люксембург, дом 49 А. сайт: stavipoteka.ru, тел./факс: 8 (8652) 225-705, 225-725; ИНН 2635135572 КПП 263401001

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год
АО «ИИАСК»

1. Общие сведения:

Полное наименование: Акционерное общество «Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края»

Краткое наименование: АО «ИИАСК»

Юридический и фактический адрес: г. Ставрополь, ул. Р. Люксембург, д. 49 А.

Дата регистрации: 23 июля 2010 года.

ОГРН: 1102635008520

ИНН: 2635135572

КПП: 263401001

Зарегистрировано в ИФНС России по Ленинскому району г. Ставрополя, свидетельство о государственной регистрации юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц серия 26 № 003616222 от 23.07.2010г. за основным государственным регистрационным номером 1102635008520

Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 26 №004101976 от 06.08.2015г. ИФНС России по Ленинскому району г. Ставрополя, код 2634

Общество является Непубличным акционерным обществом.

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2023г. состоит из:

- прошедшей государственную регистрацию части уставного капитала в размере: 405 850 000 (Четыреста пять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей, оплачена полностью. Уставный капитал разделен 405 850 (Четыреста пять тысяч восемьсот пятьдесят) штук размещенных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

-находящейся в процессе государственной регистрации на 31.12.2023г. части уставного капитала в размере: 12 010 000,00 (двенадцать миллионов десять тысяч) рублей, оплачена полностью. 30 января 2024г. изменения в устав в части изменения уставного капитала зарегистрированы за государственным регистрационным номером 2242600024962.

Уставный капитал разделен на 417 860 (Четыреста семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) штук размещенных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций по закрытой подписке в количестве 12 010 штук номинальной стоимостью 1000,00 руб. произведено в соответствии с распоряжением №581 от 30.06.2023г. Министерства Имущественных отношений Ставропольского края об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК». Круг потенциальных приобретателей ценных бумаг дополнительного выпуска: Ставропольский край определен в лице Министерства имущественных отношений Ставропольского края. Осуществлен дополнительный выпуск акций регистрационный номер 1-01-35326-E-008D общим объемом 12 010,00 тыс. рублей, 20.10.2023г. заключен договор №1 купли-продажи акций с Министерством имущественных отношений Ставропольского края в количестве 12 010 (двенадцать тысяч десять) штук номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая. 07.12.2023г. Центральным банком Российской Федерации зарегистрирован отчет об итогах дополнительного выпуска акций с регистрационным номером 1-01-35326-E-008D.

Распоряжением №38 от 22.01.2024г. Министерства Имущественных отношений Ставропольского края к решению единственного акционера АО «ИИАСК» от 18 декабря №3/1 утверждены изменения в Устав АО «ИИАСК» в части установления размера уставного капитала 417 860 000 (Четыреста семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей разделенного на 417 860 (Четыреста семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) штук размещенных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая. Размер объявленных обыкновенных именных бездокументарных акций утвержден в размере 757 860 (семьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят) штук номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Участники АО «ИИАСК» по состоянию на 31.12.2023г. – единственный акционер Министерство имущественных отношений Ставропольского края, доля акций – 100%.

Устав утвержден протоколом годового общего собрания акционеров АО «ИИАСК» от 27.06.2019г. Зарегистрирован 16.07.2019г. в Межрайонной ИФНС России №11 по Ставропольскому краю ГРН 2192651290049

Основной вид деятельности: 64.92.3 – Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества

Генеральный директор - Алексеенко Юрий Владимирович (протокол заседания совета директоров №2 от 15.01.2021г., решение об избрании генерального директора Алексеенко Ю.В.).

Целью создания общества является удовлетворение общественных потребностей в товарах, работах, услугах, производимых и предоставляемых Обществом, а также получение прибыли

Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 11 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Аудитор общества - ООО «Аудит Анлимитед» (ИНН 7707016086 ОГРН 1027700476836), распоряжение об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК» от 30.06.2023г. №581..Стоимость услуг по проведению аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности а за 2023г. - 86 533,40 (Восемьдесят шесть тысяч пятьсот тридцать три) рубля 40 копеек.

Дочерняя организация ООО «Доступное жилье», вклад в уставной капитал составляет 100% в размере 5 300 000,00 руб., оплачен полностью.

Виды деятельности, подлежащие обязательному лицензированию в соответствии с действующим законодательством, не осуществлялись

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Все стоимостные показатели представлены в тысячах рублей

Проведена инвентаризация за 2023 год:

Объект учета	Дата, на которую проведена инвентаризация	Примечание
Материально-производственные запасы (сч10,41)	31.12.23	Инвентаризация МПЗ
Денежные средства (сч51, 50)	31.12.23	По остаткам на расчетном счете, справка банка, инвентаризация
Финансовые вложения (сч58, 55)	31.12.23	Акт сверки, инвентаризация
Резерв под обесценение финансовых вложений	31.12.23	Метод экспертной оценки
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч60)	31.12.23	Акты сверок, инвентаризация
Расчеты с покупателями и заказчиками (сч.62)	31.12.23	Акты сверок, инвентаризация
Расчеты по налогам и сборам (сч68,69)	31.12.23	Справки о состоянии расчетов, выписки операций
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (сч.76.5, 76.09, 76,02)	31.12.23	Акты сверок, реестры требований кредиторов
Инвентаризация резерва по сомнительным долгам (сч.63)	31.12.23	Метод экспертной оценки
Инвентаризация расходов по резерву отпусков (сч.96)	31.12.23	Расчетный метод
Инвентаризация расходов будущих периодов (сч.97)	31.12.23	Оценка оставшихся расходов

Обеспечение обязательств полученных (сч008)	31.12.23	Инвентаризационные описи
Затраты в объект незавершенного строительства (сч.08)		Инвентаризационные описи
Инвентаризация резерва под обесценения объекта незавершенного строительства (сч.14)	31.12.23	Отчет эксперта об оценке справедливой рыночной стоимости
Инвентаризация основных средств, числящихся на балансе организации (сч.01)	31.12.23	Инвентаризационные описи
Инвентаризация основных средств, взятых в аренду, забалансовый учет (сч.001)	31.12.23	Инвентаризационные описи
Инвентаризация НЗП (сч.08)	31.12.23	Инвентаризационные описи
Инвентаризация МЦ в эксплуатации забалансовый учет (сч.МЦ04)	31.12.23	Инвентаризационные описи

Расхождения по результатам инвентаризации не выявлены.

2. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2023год утверждена приказом генерального директора N 36 от 30.12.2022г. В отчетном периоде учетная политика не изменялась.

2.1 В организации применяется линейный метод амортизации основных средств и нематериальных активов. К основным средствам относятся объекты стоимостью более 100 000 руб. Общество применяет ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" с 2022г. (Основание: п. 2 Приказа Минфина России от 17.09.2020 № 204н).

2.2 Учет стоимости материально-производственных запасов, готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. Способ списания запасов: 1) по объектам недвижимости – по себестоимости каждой номенклатурной единицы. (Основание: пп. "а" п. 36 ФСБУ 5/2019); 2) по иным МПЗ - по средней себестоимости однородной группы, определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц. (Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019). Объекты недвижимости, приобретенные обществом для перепродажи, учитываются в составе запасов с отражением на сч.41. в размере фактических затрат на их приобретение. Резерв под обесценивание товаров создается с использованием сч.14.2; 3) учет строительства многоэтажного дома (переход прав застройщика по ООО «Базис-строй») ведется с использованием сч.08.4) Резерв под обесценение товаров/объектов незавершенного строительства создается с использованием сч.14.2

2.3 Общество не применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" досрочно.
Общество не применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» досрочно.
Общество не применяет ФСБУ 26/2020 (в редакции приказа №87н) «Капитальные вложения» досрочно.

2.4. Аналитический учет общехозяйственных расходов, расходов на содержание объектов недвижимости осуществляется в их разрезе - по установленной номенклатуре затрат. Аналитика расходов на содержание объектов недвижимости ведется в разрезе каждого объекта недвижимости. Затраты собираются в течение месяца с кредита различных счетов в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу». Общехозяйственные расходы закрываются в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы». Расходы по содержанию объектов недвижимости закрываются в дебет счета 90.07 «Коммерческие расходы». Указанные расходы являются признаваемыми в целях налогообложения прибыли косвенными расходами,

осуществленные в отчетном (налоговом) периоде, в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода. (Основание: п. п. 1, 2 ст. 318 НК РФ)

2.3 Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей и признаваемых правильными

2.4 Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

2.5 Правила формирования в бухгалтерском учете и порядок раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль организации осуществляется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организации», балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

2.6 Выручка признается в бухгалтерском учёте при наличии следующих условий:
-организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
-сумма выручки может быть определена;
-имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
-право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана), т.е. доход признается в момент утраты права собственности на имущество и факт выполнения работ (оказание услуг).

2.7 Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с покупателями и заказчиками, прочими дебиторами и кредиторами; по выданным займам и связанным с ними начислениями.

2.8 Финансовые вложения принимаются к учету в сумме фактических затрат. В конце отчетного периода организация имеет право переоценить размер финансовых вложений (ПБУ19/02).Определение стоимости финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (п.25-32 ПБУ 19/02).

2.9 Формируются оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков работников. Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков на следующий период определять ежеквартально исходя из размера фонда оплаты труда за текущий квартал. Сумму резерва рассчитывать путем последовательного деления квартального фонда оплаты труда на 3 месяца и на 29,3, умножения полученного результата на количество неиспользованных дней отпуска каждого из сотрудников по состоянию на последнее число квартала и прибавления суммы страховых взносов (в размере 30%+ сумма процентов по травматизму на текущий год) от полученного резерва.

2.10 Создается резерв под обесценение запасов. Вид оцениваемого запаса – объекты недвижимости, предназначенные для перепродажи, на основе экспертной оценки, сопоставлении с возможной ценой реализации. Обесценение объектов незавершенного строительства - на основания отчета оценки справедливой рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

2.11 В отчете о финансовых результатах – свернутое представление резервов по видам.

2.12 Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденным Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н. Денежные потоки отражаются свернуто: разница между входящим и исходящим денежными потоками (положительная – в составе поступлений, отрицательная – в составе платежей). Сумма НДС, поступившая в составе платежей от покупателей и заказчиков, уменьшать на сумму налога, фактически уплаченного поставщикам и подрядчикам и перечисленного в бюджет в отчетном периоде (за вычетом налога, фактически возмещенного (полученного) из бюджета в отчетном периоде) и отражать в составе прочих поступлений (платежей) от текущих операций. Денежные потоки по займам, связанным с ними процентов не сворачивать.

Информация по отчетным сегментам

В деятельности Общества могут быть выделены несколько основных операционных сегмента (укрупненных вида деятельности)

- реализация объектов недвижимости
- предоставление займов
- оказание услуг сторонним организациям (сопровождение объектов недвижимости), оказание услуг в рамках договора о сотрудничестве.
- реализация финансовых вложений
- сдача в аренду объектов недвижимости.

В 2022г. в рамках реализации распоряжения Правительства Ставропольского края №596-РП от 29.12.2021г. к обществу перешли права застройщика ООО «БАЗИС-Строй», в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, на объект незавершенного строительства-многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением средств граждан-участников долевого строительства, с целью дальнейшей достройки объекта. Одновременно перешли обязанности по осуществлению дальнейших расчетов с участниками долевого строительства по объекту незавершенного строительства Многоэтажный жилой дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17.

В 2023г. на основании заявлений граждан – участников долевого строительства произошло расторжение договоров долевого участия с выплатой денежных средств в объемах внесенных ранее денежных средств первоначальному застройщику ООО «БАЗИС-Строй».

В феврале 2024г. единственным акционером АО «ИИАСК» принято решение о безвозмездной передаче объекта незавершенного строительства, арендных прав на земельный участок в собственность Ставропольского края в лице Министерства имущественных отношений.

Другие виды финансово-хозяйственной деятельности Общества включают, главным образом, получение процентов от размещения свободных денежных средств. Выручка (доходы) сегментов формируются в результате операций с внешними покупателями. Информация по географическим сегментам не формируется.

Отчетными сегментом за 2022, 2023г. являются доходы по реализации объектов недвижимости, услуги по управлению сторонней организацией, сдача в аренду жилой недвижимости, оказание юридических услуг.

Аналитическая таблица "Выручка по контрагентам и видам продукции" за 2022/2023г организации, руб.

Отчетный сегмент - оказание услуг сторонним организациям по сопровождению объектов недвижимости, услуги управления, сдача в аренду жилых/нежилых помещений, прочие услуги, руб.

	2022 год 1-4 кв.			**2023год 1-4 кв.**		
Статья дохода	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС
Услуги Физ.лицам	**300 000,00**	**0,00**	**300 000,00**	**35 000,00**	**5 833,33**	**29 166,67**
Сдача в аренду жилого помещения	*300 000,00*	*0,00*	*300 000,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Юридические услуги				*35 000,00*	*5 833,33*	*29 166,67*
ООО "Доступное жилье"	**6 500 000,00**	**1 083 333,30**	**5 416 666,70**	**2 280 000,00**	**379 999,98**	**1 900 000,02**
Аренда нежилого помещения	*300 000,00*	*50 000,00*	*250 000,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Услуга по управлению ООО "Доступное жилье"	*6 200 000,00*	*1 033 333,30*	*5 166 666,70*	*2 280 000,00*	*379 999,98*	*1 900 000,02*
Итого	**6 800 000,00**	**1 083 333,30**	**5 716 666,70**	**2 315 000,00**	**385 833,31**	**1 929 166,69**

По отчетному сегменту – реализация объектов недвижимости – в 2023г. сделки не совершались, в 2022г. совершено 6 сделок, из них 1 сделка по реализации объекта недвижимости признана определением Верховного суда РФ по Делу № 19-КГ22-22-К5 от 11.10.2022г. недействительной, в учете проведены корректировочные операции в соответствии с решением суда.

	2022год 1-4 кв.			**2023 год 1-4 кв.**		
Статья дохода	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**
Продажа объектов недвижимости	10 480 000,00	0,00	10 480 000,00			
Итого	**10 480 000,00**	**0,00**	**10 480 000,00**			

По отчетному сегменту: прочая реализация – включает: 1) реализацию МЦ – в 2022г. нет сделок, в 2023г.- 2 сделки; 2) в 2023г. не осуществлялись сделки по продаже ОС, 2022г. – совершена 1 сделка по продаже ОС.

	2022 год 1-4 кв.			**2023год 1-4 кв.**		
Статья дохода	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**
Реализация	0,00	0,00	0,00			

имущественных прав						
Реализация ОС	1 800 000,00	300 000,00	1 500 000,00			
Реализация МЦ	25 000,00	4 166,67	20 833,33	32 060,00	5 343,33	26 716,67
Итого	**1 825 000,00**	**304 166,67**	**1 520 833,33**	**32 060,00**	**5 343,33**	**26 716,67**

Сводная таблица по выручке, руб.:

	2022 год 1-4 кв.			**2023 год 1-4 кв.**		
Статья дохода	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**
Оказание услуг	6 800 000,00	1 083 333,30	5 716 666,70	2 315 000,00	385 833,31	1 929 166,69
Продажа объектов недвижимости	10 480 000,00	0,00	10 480 000,00			
Прочая реализация	1 825 000,00	304 166,67	1 520 833,33	32 060,00	5 343,33	26 716,67
Итого общее	**19 105 000,00**	**1 387 499,97**	**17 717 500,03**	**2 347 060,00**	**391 176,64**	**1 955 883,36**

Сравнительный анализ роста/снижения объемов выручки за 2022-2023г., тыс.руб.:

	Комплекс услуг по сопровождению объектов недвижимости, агентских, и иных услуг (управление, аренда).		Увеличение/уменьшение показателей
период	2022	2023	31.12.2023г
Выручка по сегменту (тыс. руб.), без НДС	5717	1929	-3788
	Продажа объектов недвижимости		
	10480		-10 480

Операции со связанными сторонами.

АО «ИИАСК» является 100% учредителем ООО «Доступное жилье» и управляющей компанией по Договору об управлении.

В 2023г. по действующим договорам: Договор №1-ГД от 04.12.2014г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа оказаны услуги в объеме 2 280 000,00 руб. По состоянию на 31.12.2023г. задолженность ООО «Доступное жилье» перед АО «ИИАСК» отсутствует.

Информация о размере вознаграждения основному управляющему персоналу: управление осуществляется генеральным директором АО «ИИАСК», отдельно вознаграждение не выделяется, включено в состав заработной платы руководителя (694 тыс. руб.), сумма начисленных страховых взносов -216,5тыс.руб., НДФЛ 90ТЫС.РУБ.

В 2023г. ООО «Доступное жилье» выплатило АО «ИИАСК» дивиденды по итогам работы за 2021г. в размере 2 500 000,00 руб.

Единственный акционер АО «ИИАСК» - Министерство имущественных отношений Ставропольского края, доля акций – 100%.

В 2023г. АО «ИИАСК» выплачены дивиденды на основании распоряжение об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК» от 30.06.2023г. №581: по результатам работы за 2021г. в размере 100 000,00 руб., по результатам работы за 2022г. в размере 3 841 800,00 руб.

Выплаты Членам совета директоров не осуществлялись.

Затраты на энергетические ресурсы.

Обществом заключен с Петроченко Еленой Вячеславовной договор аренды нежилого помещения №0105/17 от 15.05.2017г., в 2022г. заключен новый Договор аренды нежилого помещения №01/11/22 от 01.11.2022г. В рамках указанных договора Общество компенсирует затраты на электроэнергию, водоснабжение, теплоэнергию. Общий объем понесенных затрат за 2022г. составил 111 495,81 руб., за

2023г. этот показатель составил - 71 957,99 руб. Объем затрат уменьшился на 39 537,82 руб., что составляет 35,46 % по сравнению с прошлым годом.

Экологическая деятельность в 2023г. не осуществлялась.

Учет договоров совместной деятельности.

Договора на осуществление совместной деятельности в 2023 году не заключались.

Полученные бюджетные средства в 2023г.

В 2021г. между Министерством имущественных отношений Ставропольского края и АО «ИИАСК», в соответствии с распоряжением Правительства Ставропольского края №596-рп от 29.12.2021г., подписан договор №1 о предоставлении бюджетных инвестиций от 30.12.2021г. Предметом договора является предоставление из бюджета Ставропольского края бюджетных инвестиций в виде взноса в уставной капитал Общества на погашение текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди к застройщику, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, для обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства – многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением средств граждан – участников долевого строительства. Сумма полученных средств – 130 130 768,21 руб. В 2022г. АО «ИИАСК» выпущены акции, проведен 22.06.2022г. взаимозачет средств полученных по договор №1 о предоставлении бюджетных инвестиций от 30.12.2021г. в размере 130 130 000,00 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи акций от 21.06.2022г., остаток средств бюджетных инвестиций в размере 768,21 руб. возвращен Министерству имущественных отношений Ставропольского края.

В 2023г. между Министерством имущественных отношений Ставропольского края и АО «ИИАСК», в соответствии с распоряжением Правительства Ставропольского края №566-рп от 13.09.2023г., подписан договор №1 о предоставлении бюджетных инвестиций от 20.10.2023г. Предметом договора является предоставление из бюджета Ставропольского края бюджетных инвестиций в виде взноса в уставной капитал Общества для выполнения (прекращения) в 2023г. обязательств застройщика перед 9 гражданами, участниками долевого строительства по объекту незавершенного строительства – многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением средств граждан – участников долевого строительства. Сумма полученных средств – 12 010 000,00 руб. В рамках исполнения распоряжения Правительства Ставропольского края №566-рп от 13.09.2023г. заключен договор №1 купли-продажи акций с Министерством имущественных отношений Ставропольского края в количестве 12 010 (двенадцать тысяч десять) штук номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая, акции выпущены, расчеты с 9 гражданами, участниками долевого строительства по объекту незавершенного строительства – многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось с привлечением средств граждан – участников долевого строительства осуществлены. Цель предоставления бюджетных инвестиций достигнута.

Бенефициарных владельцев не выявлено.

События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

Описание существенных событий, способных повлиять на результаты финансово-хозяйственной деятельности общества после отчетной даты.

Некорректирующие события после отчетной даты:

В феврале 2022 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России. Одновременно ряд событий, вызванных распространением вируса COVID-19, внешнеполитическими событиями (СВО) оказывает давление и негативно воздействие на темпы развития экономики страны в целом.

С момента возникновения вышеуказанных обстоятельств, руководство АО «ИИАСК» отслеживает и анализирует сложившиеся экономические условия и их возможное влияние на деятельность общества в целом для принятия своевременных управленческих решений.

Налажены партнерские отношения с агентствами недвижимости, находящимися на территории районов края, в 2022 г. утверждены изменения в программы кредитования, связанные с расширением территорий нахождения приобретаемых объектов недвижимости, что привело к увеличению количества

предоставляемых займов. В 2023г. изменены программы кредитования в части изменения размера процентной ставки по выдаваемым займам в зависимости от действующей ставки рефинансирования, что повлекло за собой увеличение минимального процентного дохода по договорам займам.

В настоящее время среди клиентов АО «ИИАСК» наиболее востребованы региональные ипотечные программы с государственной поддержкой при покупке жилья. Возврат заемных средств происходит в среднем в течение 2-3 месяцев, так как погашение осуществляется за счет средств материнского капитала и государственной поддержки для многодетных семей. С учетом роста государственной поддержки многодетных семей путем субсидирования части ипотечных займов, закрепления на федеральном уровне статуса многодетных семей, определения мер поддержки для них АО «ИИАСК» ожидает увеличение спроса со стороны населения на предоставляемые займы.

На момент подписания данной отчетности по оценкам Руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Общества рассматривает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты.

Корректирующие события после отчетной даты:

1. 08.02.2024г. заседанием Совета директоров АО «ИИАСК» (протокол №5) принято решение о безвозмездной передаче объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок под объектом строительства путем заключения договора пожертвования (безвозмездной передачи объекта пожертвования) объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок под объектом строительства, принадлежащих АО «ИИАСК» по справедливой рыночной стоимости, установленной в отчете об оценки № 08-12/2023О от 29.12.2023г. субъекту Российской Федерации – Ставропольскому краю, от имени которого выступает Министерство имущественных отношений Ставропольского края.

Затраты в объект незавершенного строительства на 31.12.2023г. составили 143 357 949,92 руб., справедливая (рыночная стоимость) в соответствии с отчетом оценки составила 6 403 000.00 руб., в т.ч. стоимость объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17) – 4 868 000,00 руб., прав на земельный участок под объектом строительства – 1 535 000,00 руб. Итоговая сумма затрат, подлежащих включению в расходы по итогам текущей операции, с учетом НДС по безвозмездной передаче указанного имущества, прав на земельный участок рассчитанный с рыночной справедливой стоимости в размере 1 280 000,00 руб., составит 144 638 549,92 руб., в т.ч. за счет резерва под обесценение - 136 954 949,92 руб.

2. 30 января 2024г. завершилась процедура увеличения уставного капитала с 405 850 000 (Четыреста пять миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей до 417 860 000 (Четыреста семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей. Изменения зарегистрированы за государственным регистрационным номером 2242600024962.

Данные события Общество рассматривает как корректирующие события после отчетной даты в соответствии с п.27 ПБУ 4/99, п.5 ПБУ 7/98. В соответствии с п.9 ПБУ 7/98 данные об активах, обязательствах, капитале, доходах и расходах организации отражаются в бухгалтерской отчетности с учетом событий после отчетной даты, подтверждающих существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых организация вела свою деятельность, или свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация ведет свою деятельность, при этом события после отчетной даты отражаются в синтетическом и аналитическом учете заключительными оборотами отчетного периода до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности в установленном порядке.

По оценкам Руководства Общества - описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации.

Раскрытие информации в отношении непрерывности деятельности

По итогам 2023г. АО «ИИАСК» получило убыток, что повлекло за собой ситуацию, когда сумма чистых активов оказалась ниже уставного капитала. По состоянию на 31.12.2023г. отрицательная разница между указанными показателями составила 82 996 792.44 руб. Данное обстоятельство вызвано следующими причинами:

1.Обесценение объекта незавершенного строительства, безвозмездная передача объекта незавершенного строительства. На основании протокола №4/1 от 25.12.2023г. на 31.12.2023г. сформирован резерв под обесценение объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок в размере 136 954 949,92 руб. на разницу превышения фактической себестоимость над справедливой рыночной стоимостью, определенной в отчете об оценки № 08-12/2023О от 29.12.2023г. В связи с выбытием указанных объектов, отнесением данных

событий в соответствии с ПБУ 7/98 к событиям после отчетной даты, подлежащих отражению на счетах учета в заключительных оборотах 2023г. (протокол №5 от 08.02.2024г. заседания Совета директоров АО «ИИАСК» решение о безвозмездной передаче объекта незавершенного строительства, прав на земельный участок под объектом строительства путем заключения договора пожертвования (безвозмездной передачи объекта пожертвования) по справедливой рыночной стоимости, установленной в отчете об оценки № 08-12/2023О от 29.12.2023г. субъекту Российской Федерации – Ставропольскому краю), итоговая сумма затрат, подлежащих включению в расходы по итогам текущей операции, с учетом НДС по безвозмездной передаче указанного имущества, прав на земельный участок рассчитанный с рыночной справедливой стоимости составила 144 638 549,92 руб.

2.Обесценение финансовых вложений в виде имущественых прав требований на жилые помещения. На основании протокола №4/1 от 25.12.2023г. заседания Совета директоров АО «ИИАСК» на 31.12.2023г. сформирован резерв под обесценение прав требований на жилые помещения к ООО «АртСтройТехно» по объектам строительства г.Ставрополь, ул.Тюльпанная, 10 (поз.6,7), г.Ставрополь ул.Побратима Безье 15А (поз.1,2,3) на полную сумму в размере 194 137 415,83 руб.

В 2023г. общество сформировало резерв на полную сумму в связи с предполагаемым завершением конкурсного производства и банкротством ООО «АртСтройТехно» в 2024г. Соответственно существенных затрат в 2024г. по указанному контрагенту в случае завершения конкурсного производства обществом признано не будет, вместе с тем планируется поступление выплат в 2024г. после реализации на торгах имущества должника. Запланированы мероприятия по реализации конкурсным управляющим на торгах имущества должника ООО «АртСтройТехно», подлежащего реализации единым лотом со следующими активами:

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3439 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, рыночная стоимость: 2700,00 руб.

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3681 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, позиция 3, рыночная стоимость: 69000,00 руб.

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3682 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу: Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, позиция 2, рыночная стоимость: 69000,00 руб.

-Право аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя №9346 от 30.10.2020г., кад.№ 26:12:031003:1830 общей площадью 8171кв.м., расположенного по адресу: Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, квартале 214, рыночная стоимость: 100 000 000,00 руб.

Начальная цена продажи соответствует **100 140 700,00** руб. Продажа имущества осуществляется на открытых торгах в соответствии с утвержденным положением о порядке реализации имущества должника, «шаг акциона» - 5% , повторные торги устанавливаются с дисконтом 10%, нереализованное на повторных торгах имущество подлежит продаже посредством публичного предложения по стоимости, установленной на повторных торгах. Минимальная цена продажи 48% от начальной стоимости продаж.

Соответственно, при поступлении выплаты в адрес АО «ИИАСК» возникнет доход, не связанный с основным видом деятельности, что приведет к уменьшению зафиксированного по итогам 2023г. убытка.

Одновременно, обращаем внимание, что основной убыток по итогам 2023г. обществом получен по выше обозначенным операциям (создание резерва, безвозмездная передача имущества), без учета выше обозначенных расходов Обществом по итогам 2023г. не было бы допущено превышения размера уставного капитала над суммой чистых активов.

Данные операции носили исключительный характер, в 2024г. общество планирует заниматься основным видом деятельности, который для организации является прибыльным. С учетом повышения процентной ставки, утверждения акционером новых программ кредитования, при прочих равных условиях уровень ожидаемого дохода будет выше – основная процентная ставка в 2023г. – 11%, в 2024г. ставка рефинансирования +3,5%. Средний объем выдаваемого займам с мерами господдержки по сравнению с 2023г. увеличен на сумму индексации по материнскому капиталу.

АО «ИИАСК» является общественно значимой организацией. В рамках основного вида деятельности производится предоставление ипотечных займов, в том числе по программе «Материнский капитал». Данная программа осуществляется при участии и поддержке Правительства Ставропольского края, носит социально значимый характер, направлена на оказание поддержки социально незащищенной категории граждан в вопросе приобретения жилья (государственная программа Ставропольского края «Развитие градостроительства, строительства и архитектуры» подпрограмма «Жилище»). АО «ИИАСК» прошло аккредитацию по включению в перечень уполномоченных организаций, осуществляющих

деятельность по предоставлению ипотечных займов, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.03.2020 № 291 «Об утверждении Правил формирования перечня уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, и требований, предъявляемых к организациям, включаемым в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов». К работе с договорами займа с мерами государственной поддержки допускается ограниченный круг организаций с определенной формой собственности и структурой капитала. Одновременно, с учетом того факта, что постановлением от 05.10.23г. №1641 внесены изменения в постановление Правительства РФ №291 от 16.03.20г. в части требований к организациям, включаемым в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов, иметь в уставном капитале долю субъекта Российской более 75 процентов акций либо более 75 процентов долей (было 50%), и вступающим в силу с 01.09.2024г. – перечень уполномоченных организаций, выдающих займы с мерами государственной поддержки существенно сократится, что приведет к уменьшению конкуренции в данном направлении и вызовет увеличение спроса на кредитные продукты АО «ИИАСК».

Вместе с тем, по итогам 2022 г. дочерней организацией АО «ИИАСК» получена чистая прибыль в размере 4 330 тыс. руб., которая планируется к распределению в 2024г., в том числе на выплату дивидендов АО «ИИАСК». Доля владения АО «ИИАСК» в уставном капитале – 100%.

Несмотря на то, что по итогам 2023г. Обществом получен убыток, итоговое сальдо денежных потоков за 2023г. положительное. К фактору, свидетельствующего о стабильности в деятельности общества в 2024г. можно отнести положительную динамику по движению денежных средств. По состоянию на текущую дату с 01.01.2024г. по новым договорам выдано займов на 17 580 тыс. руб., вернулось денежных средств в виде погашения займов на сумму 31 993 тыс. руб. Итоговое сальдо по денежным потокам на текущую дату +14 199 тыс. руб. Данное обстоятельство говорит о том, что в 2024г. Общество активно занимается основным видом деятельности – выдачей займов под залог недвижимости и планирует наращивать объемы работы в этом направлении.

Руководство общества выражает твердую уверенность в способности организации непрерывно продолжать свою деятельность, не рассматривает факт превышения размера уставного капитала над суммой чистых активов по итогам 2023г. как событие способное повлиять на непрерывность деятельности общества, в том числе, учитывая то, что объем долгосрочных/краткосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2023г. составил 1 754 тыс. руб., в то время как объем активов 84 751 тыс. руб. По итогам 2024г. общество планирует получить прибыль: работа по новым программам заимствования, при прочих равных условиях приведет к увеличение процентного дохода не менее чем на 10%. После утверждения годового отчета Советом директоров будет рекомендовано акционеру принять решение об уменьшении уставного капитала в добровольном порядке, не смотря на то, что п. 2 ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» снижение стоимости чистых активов общества ниже размера его уставного капитала по окончании 2022 и 2023 годов не учитывается для целей применения п. 6 ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

По мнению руководства АО «ИИАСК», описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации, АО «ИИАСК» заявляет об отсутствии информации о событиях или условиях, которые могут иметь место в 2024г. или которые выходят за рамки периода в 12 месяцев с отчетной даты и которые могут обусловливать значительные сомнения в способности организации продолжать свою деятельность непрерывно. Руководство общества контролирует ситуацию и выражает твердую уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в будущем, в том числе в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Оценочное обязательство, с учетом событий после отчетной даты	Сумма, тыс. руб. на 31.12 2023г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2021г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2020г.
Резерв сомнительных долгов	3237	3445	1397
Резерв под обесценение запасов		0	1625
Резерв под обесценение объекта незавершенного	+136 955/-		

строительства, прав на земельный участок	136955		
Резерв предстоящих отпусков	393	261	144

На основании протокола №4/1 от 25.12.2023г. на 31.12.2023г. сформирован резерв под обесценение объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок в размере 136 954 949,92 руб. на разницу превышения фактической себестоимость над справедливой рыночной стоимостью, определенной в отчете об оценки № 08-12/2023О от 29.12.2023г. В связи с выбытием указанных объектов, отнесением данных событий в соответствии с ПБУ 7/98 к событиям после отчетной даты, подлежащих отражению на счетах учета в заключительных оборотах 2023г. резерв под обесценение объекта незавершенного строительства, прав на земельный участок на 31.12.2023г. отражен в нулевой оценке.

К условным активам относятся мероприятия по реализации конкурсным управляющим на торгах имущества должника ООО «АртСтройТехно», подлежащего реализации единым лотом:

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3439 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу:Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, рыночная стоимость: 2700,00 руб.

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3681 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу:Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, позиция 3, рыночная стоимость: 69000,00 руб.

-объект незавершенного строительства кад.№ 26:12:031003:3682 общей площадью застройки 544 кв.м., расположенный по адресу:Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, позиция 2, рыночная стоимость: 69000,00 руб.

-Право аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя №9346 от 30.10.2020г., кад.№ 26:12:031003:1830 общей площадью 8171кв.м., расположенного по адресу:Ставропольский край, г.Ставрополь, кв-л 214, ул.Города-побратима Безье, 15а, квартале 214, рыночная стоимость: 100 000 000,00 руб.

Начальная цена продажи соответствует 100 140 700,00 руб. Продажа имущества осуществляется на открытых торгах в соответствии с утвержденным положением о порядке реализации имущества должника «шаг акциона» - 5% , повторные торги устанавливаются с дисконтом 10%, нереализованное на повторных торгах имущество подлежит продаже посредством публичного предложения по стоимости., установленной на повторных торгах. Минимальная цена продажи 48% от начальной стоимости продаж.

Согласно предоставленного отчета конкурсного управляющего ООО «АртСтройТехно» от 08.12.2023г. Совокупный размер требований кредиторов, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений составляет 498 832 912,7 руб.

Учитывая:

1) неопределенность, существующую в отношении величины возможной выплаты связанную со значительным диапазоном между начальной ценой, возможной ценой в результате повышения на первичных торгах и минимальной стоимостью продаж путем публичного предложения;

2) неопределенность, существующую в отношении срока исполнения – отсутствие уверенности, что торги состоятся, неопределенность момента – на каком этапе (первичные открытые торги, повторные открытые торги, публичные торги, повторные публичные торги) состоится реализация имущества должника;

3) факт, что указанный процесс лишь частично контролируется АО «ИИАСК» (в качестве кредитора) – все это приводит к тому, что общество не может разумно оценить сумму возможного актива и вероятность его поступления в 2024г.

Обществом принято решение в соответствии с протоколом №4/1 от 25.12.2023г. заседания Совета директоров АО «ИИАСК» создать резерв под обесценение финансовых вложений в виде прав требований на жилые помещения к ООО «АртСтройТехно» на полную сумму в размере 194 137 415,83 руб. В связи с тем, что Общество не планирует учитывать в дальнейшем расходы по списанию указанных финансовых вложений в целях расчета налога на прибыль, при создании резерва ОНА не создавалось, отражено ПНО.

Иные условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства за 2023 год не формировались.

Информация по прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать деятельность по основным сегментам, есть уверенность в способности продолжать непрерывную деятельность в течение двенадцати последующих месяцев.

3. Пояснения к отчетности.

3.1 Пояснения к Бухгалтерскому балансу (форма N 1)

3.1.1 Строка 1110 «Нематериальные активы» отсутствует

3.1.2 Строка 1120 «Результаты исследований и разработок» отсутствует

3.1.3 Строка 1130 «Нематериальные поисковые активы» отсутствуют

3.1.4 Строка 1140 «Материальные поисковые активы» отсутствуют

3.1.5.Строка 1150 «Основные средства», тыс. руб.:

Объекты ОС на 31.12.2022г.	Первоначальная стоимость на 31.12.2023г.	Амортизация на 31.12.2023г.
Бытовка	145	29
Итого	145	29

Объекты ОС	Остаточная стоимость на 31.12.21/остаточная стоимость в связи с переходом на ФСБУ 6/2020 на 31.12.21г. пересчет в межрасчетный период	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г.
Транспортные средства	1527/1573 (увеличение за счет пересчета амортизации на 46 тыс.руб)	-	-
Бытовка	-	145	116
Итого	1527/1573(увеличение за счет пересчета амортизации на 46 тыс.руб)	145	116

В связи с переходом на ФСБУ 6/2020 с 2022г. в межрасчетный период 31.12.2021г. после выделения ликвидационной стоимости по ОС произведен пересчет амортизации с отнесением результата пересчета на увеличение/уменьшение чистой прибыли. В результате показатели бухгалтерской отчетности (ф.1) по состоянию на 31.12.2021г. по строке 1150 изменились.

3.1.6. Строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» отсутствует

3.1.7. Строка 1170 «Финансовые вложения», тыс. руб.:

Финансовые вложения	Сумма на 31.12.2021г.	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2023г.
Доля в уставном капитале ООО «Доступное жилье»	5300	5300	5300
Итого	5300	5300	5300

3.1.8. Строка 1180 «Отложенные налоговые активы», тыс. руб.:

Актив	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	Оборот (в составе строки 2412 ф.2)
Резерв предстоящих отпусков	79	52	27
Резервы сомнительных долгов	647	689	-42
Убытки прошлых периодов (расходы будущих периодов)	156	170	-14
Итого	882	911	-29

3.1.9. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» отсутствуют

3.1.10. Строк 1210 «Запасы», тыс. руб.:

Вид запасов/период	2021г.	2022г.	2023		
			31.12.23	События после отчетной даты	31.12.2023 с учетом событий после отчетной даты
1.Материалы, в т.ч.:	1	1	1		1

топливо	1	1	1		1
хоз.инвентарь, прочие	0	0	0		
2.Объекты недвижимости, предназначенные для продажи	12922	0			
3.Резерв под обесценивание запасов	-1625	0			0
3.Затраты в объект незавершенного строительства многоэтажный дом, г.Зеленокумск, ул.Новая, 17	-	141867	143 358	-143 358	0
Резерв под обесценивание объекта незавершенного строительства			-136 955	136 955	0
Итого	11298	141868	6 404	-6403	1

На основании протокола №4/1 от 25.12.2023г. на 31.12.2023г. сформирован резерв под обесценение объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок в размере 136 954 949,92 руб. на разницу превышения фактической себестоимость над справедливой рыночной стоимостью, определенной в отчете об оценки № 08-12/2023О от 29.12.2023г. В связи с выбытием указанных объектов, отнесением данных событий в соответствии с ПБУ 7/98 к событиям после отчетной даты, подлежащих отражению на счетах учета в заключительных оборотах 2023г. затраты в объект незавершенного строительства, сумма резерв под обесценение объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок на 31.12.2023г. отражены в нулевой оценке.

3.1.11. К строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»: на конец отчетного периода.

Актив	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2021г.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	15	0	0
Итого	0	0	0

В строке 1220 отражен НДС, который будет принят к вычету в 1кв.2024г. НДС включался в стоимость объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), т.к. последний предполагалось использовать в деятельности не облагаемой НДС – реализация жилых помещений, квартир.

В связи с изменением целевого использования объектов – безвозмездная передача, в соответствии с п.12 ФСБУ5/2019 в фактическую себестоимость не включаются возмещаемые суммы налогов и сборов. Безвозмездная передача является операцией облагаемой НДС, соответственно у Общества появилось право на вычет НДС по прямым затратам, включенным в себестоимость объекта незавершенного строительства.

3.1.12. К строке 1230 «Дебиторская задолженность» тыс. руб.:

Наименование должника и вид обязательства	Сумма задолженности на 31.12.2021г.	Сумма задолженности На 31.12.2022г.	Сумма задолженности На 31.12.2023г.

	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Балансовая сумма	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Балансовая сумма	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Балансовая сумма
Расчеты с постащиками и подрядчиками (авансы выданные) стр12301	3846		**3846**	2868		**2868**	2910		**2910**
Расчеты с покупателями и заказчиками (услуги оказанные, работы выполненные) стр.12302	13		**13**	315		**315**	10		**10**
Задолженность подотчетных лиц стр.12305	0								
Расчеты по налогам и сборам стр12305	173		**173**	112		**112**	52		**52**
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами стр.12303	3801	1397	**2404**	4401	3446	**955**	7700	3237	**4463**
Дебиторская задолженность в составе расходов будущих периодов	2		**2**	3		**3**			
итого	7835	1397	**6438**	7699	3446	**4253**	10672		**7435**

3.1.13. К строке 1240 «Финансовые вложения», тыс.руб.:

Вид финансового вложения	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
Выданные процентные займы	49088	71785	65270
Приобретенные имущественные права	194137	194137	194137
Резерв по имущественным правам			-194137
Итого	243225	265922	65270

В соответствии с поручением Правительства Ставропольского края акционерному обществу «Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края» (далее – АО «ИИАСК») было поручено обеспечить восстановление прав граждан – участников долевого строительства, пострадавших от действий недобросовестного застройщика – ООО «АртСтройТехно», путем заключения договоров уступки прав требований на жилые помещения, осуществлявшего строительство многоквартирных домов по улице Тюльпановая 10 позиция 6.7 и по улице Города-побратима Безье, 15 А, позиции 1.2,3 в городе.
В связи с этим Министерством имущественных отношений Ставропольского края проведена работа по докапитализации АО «ИИАСК» на сумму 200 млн. руб. в рамках закона Ставропольского края от 11.03.2019 г. № 17-кз «О внесении изменений в закон Ставропольского края» О бюджете Ставропольского края на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов». Всего выкуплено имущественных прав на сумму 194 137 тыс. руб.

На основании протокола №4/1 от 25.12.2023г. заседания Совета директоров АО «ИИАСК» на 31.12.2023г. сформирован резерв под обесценение прав требований на жилые помещения к ООО «АртСтройТехно» по объектам строительства г.Ставрополь, ул.Тюльпанная, 10 (поз.6,7), г.Ставрополь ул.Побратима Безье 15А (поз.1,2,3) на полную сумму в размере 194 137 415,83 руб.

3.1.14. К строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», тыс.руб.:

Период	Касса	Средства в пути	Средства на рублевых счетах	Средства на валютных счетах		
				Вид валюты, курс ЦБ РФ	Сумма в иностранной валюте	Сумма в валюте РФ
На 31.12.2021г.	0	-	140818	-	-	-
На 31.12.2022г.	0	-	5621	-	-	-
На 31.12.2023г.	0	-	5658	-	-	-

3.1.15. К строке 1260 «Прочие оборотные активы», тыс.руб.:

Вид прочего оборотного актива	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета
Расходы будущих периодов сч.учета 97	39	97	74
Итого	39	97	74

3.2 Пассив Баланса.

3.2.1. К строке 1310 «Уставный капитал» сформирован суммой в 417 860 тыс. руб. Состав учредителей-1 акционер с долей 100%. Уставной капитал полностью оплачен. В 2023г. выпушены дополнительно акции в размере 12 010 тыс. руб. Государственная регистрация изменений в устав в части увеличения уставного капитала осуществилась 30.01.2024г. В дополнительной строке к строке 1310 выделен размер оплаченного уставного капитала, находящегося в процессе государственной регистрации 12 010 тыс. руб.

3.2.2. К строке 1320 «Собственные акции, выкупленные у акционеров» — отсутствуют показатели

3.2.3. К строке 1340 «Переоценка внеоборотных активов» отсутствуют

3.2.4. К строке 1350 «Добавочный капитал» (без переоценки) отсутствуют

3.2.5. К строке 1360 «Резервный капитал», тыс. руб.:

	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
Резервный капитал	511	511	947
Итого	511	511	947

3.2.6. К строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», тыс. руб.:

статьи	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
Сформированная прибыль прошлых лет на начало года	3454	3845	10590
Убыток, подлежащий покрытию на начало года	-5626	-5626	-5626
Прибыль текущего года	354	6745	
Убыток текущего года			-336396
Направлено на погашение убытка прошлого периода (оборот внутри счета)			*2200*
Отчисление в резервный фонд			-436
Дивиденды выплаченные			-3942
Корректировка в межотчетный период в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	37		
Итого	-1781	4964	-335810

В 2022г. выплаты дивидендов и отчислений в резервный фонд не производились. Принято решение прибыль за 2021г. не распределять в 2022г., дивиденды по обыкновенным именным акциям общества не объявлять и не выплачивать (распоряжение №619 от 30.06.2022г. об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК»).

В 2023г. на основании распоряжение об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК» от 30.06.2023г. №581 обществом направлено на погашение убытков прошлых периодов 2 200 000,00 руб., в резервный фонд общества 435 961,37 руб., на выплату дивидендов за 2021г. 100 000,00 руб., на выплату дивидендов за 2022г. – 3 841 800,00 руб.

Итого «Капитал и резервы» строка 1300, тыс. руб.:

статьи	**На 31.12.2023г.**	**На 31.12.2022г.**	**изменение**

Уставной капитал стр1310	**417860**	**405850**	**12010**
в т.ч. оплаченный уставной капитал, государственная регистрация изменения 30.01.2024г.	*12010*		*12010*
Резервный капитал стр1360	**947**	**511**	**436**
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр1370, в т.ч.:	**-335810**	**4964**	**-340774**
Убыток подлежащий покрытию	*-339822*	*-5626*	*-334196*
Прибыль	*4012*	*10590*	*6578*
Итого	**82997**	**411325**	**-328328**

статьи	**На 31.12.2021г.**	**На 31.12.2021г. с учетом перехода на ФСБУ 6/2000**	**изменение**
Основные средства стр. 1150 (пересчитана амортизация в связи с выделением ликвидационной стоимости ОС)	1527	1573	46
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр1370	-1818	-1781	37
Отложенные налоговые обязательства	0	9	9

3.2.7. К строке 1410 «Заемные средства» отсутствуют

3.2.8. К строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства», тыс. руб.:

	На 31.12.2023г.	**На 31.12.2022г.**	**На 31.12.2021г. с учетом перехода на ФСБУ 6/2000**
База для расчета ОНО (Разница в налоговой и бухгалтерской оценке амортизации ОС)	0	0	46
ОНО 20%	0	0	9
Итого	0	0	9

3.2.9. К строке 1430 «Оценочные обязательства» отсутствуют.

3.2.10. К строке 1450 «Прочие обязательства отсутствуют.

3.2.11. К строке 1510 «Заемные средства», отсутствуют.

3.2.12. К строке 1520 «Кредиторская задолженность», тыс. руб.:

Наименование должника и вид обязательства	На 31.12.2021 г			На 31.12.2022 г.			На 31.12.2023 г.			Примечание
	Сумма по счету учета	Сумма НДС в авансе получено	**Итоговая балансовая стоимость**	Сумма по счету учета	Сумма НДС в авансе получено	**Итоговая балансовая стоимость**	Сумма по счету учета	Сумма НДС в авансе получено	**Итоговая балансовая стоимость**	
Авансы полученные стр.15202	0		**0**	0		**0**				Остаток аванса незакрытый на конец периода на конец, свернутое

										сальдо по договору
Задолженность по оказанным работам, услугам, поставленным материалам сч. Стр.15201	26		**26**	16		**16**	13		**13**	Остаток неоплаченных работ, поставок на конец периода в связи т.к срок оплаты еще не наступил
Расчеты по налогам и сборам	146		**146**	290		**290**				Срок оплаты не наступил на отчетную дату
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	226		**226**	215		**215**	67		**67**	Срок выплаты-не наступил. Задолженность текущая.
Задолженность перед дольщиками				12010		**12010**				Задолженность текущая, планируемая дата расчетов 2023г.
Отложенный налог по событиям после отчетной даты						**1281**			**1281**	Задолженность подлежит оплате по итогам 1 кв.2024г.
Итого	398		**398**	521		**12531**	1361		**1361**	

В составе строки 1520, ф.1	**На 31.12.2021 г.**	**На 31.12.2022 г.**	**На 31.12.2023 г.**
Отражены обязательства перед дольщиками по объекту строительства многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, 17 (реестр требований участников строительства ООО «Базис-строй»)	0	12010	0
Итого	0	12010	0

В соответствии с решением суда по делу №А63-12897/2018 от 14.06.2022г. к АО «ИИАСК» перешли права застройщика ООО «Базис-строй», признанного несостоятельным (банкротом), на объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом по адресу: Ставропольский край, г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17) с одновременным возникновением обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

В 2023г. на основании заявлений участников долевого строительства подписаны соглашения о расторжении договоров долевого участия с выплатой внесенных по договорам денежных средств.

3.2.13. К строке 1530 «Доходы будущих периодов» отсутствуют

3.2.14. К строке 1540 «Оценочные обязательства», тыс. руб.:

	Сумма, тыс. руб.
Сумма предстоящей оплаты отпусков	300
Сумма начисленных взносов на предстоящую оплату отпусков	93
Итого	393

3.2.15. К строке 1550 «Прочие обязательства»

	На 31.12.2021г.	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.
Средства бюджетных инвестиций в виде взноса в уставной капитал	130 131	0	0
Итого	130 131	0	0

Забалансовый учет

В составе ценностей, учитываемых на забалансовых счетах отражены:

3.2.16. «Арендованные ОС» - 885,6 тыс. руб. в том числе:

- транспорт по договорам аренды (в размере годовой платы) - 60 тыс. руб.
- арендуемые помещения (в размере годовой платы) - 580,7 тыс. руб.
- арендуемый земельный участок (в размере годовой платы) – 244,9 тыс. руб.

Арендованные ОС (по которым принято решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде) отражаются по стоимости годовой аренды на забалансовом счете 001.

3.2.17. «Обеспечения обязательств полученные» отражены закладные по предоставленным займам-131 392 тыс. руб.

3.3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах (форма N 2).

3.3.1. К строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, товаров, работ услуг», тыс. руб.:

Основные виды деятельности	За 2022 г.	За 2023 г.	Примечания
Юридические услуги	-	29	
Сдача в аренду жилого помещения	300	-	
Услуги управления	5167	1900	
Сдача в аренду нежилого помещения	250	0	
Прочая реализация	-	-	
Реализация объектов недвижимости	10480	-	
Итого	16197	1929	

3.3.2. К строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг» тыс. руб.:

Выручка	За 2022 год	За 2023год	Примечания
Полученная от деятельности на территории РФ	16197	1929	
Экспортная выручка	-	-	
Выручка от продажи работ, услуг, местом оказания которых не является РФ	-	-	

3.3.3. К строке 2120 «Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг» тыс. руб.:

Основные виды деятельности	За 2022 год	За 2023 год	Примечания
Услуги выставленные	-	-	
Реализация объектов недвижимости (Себестоимость)	10139	-	
Итого	10139	-	

3.3.4. К строке 2100 «Валовая прибыль» тыс. руб.:

Основные виды деятельности	За 2022год	За 2023 год	Примечания
Оказание услуг	5717	1929	
Реализация объектов недвижимости	341	-	
Итого	6058	1929	

3.3.5. К строке 2210 «Коммерческие расходы» тыс. руб.:

Статьи затрат	За 2022год	За 2023 год

	Сумма	Доля в общем объеме расходов, %		Сумма	Доля в общем объеме расходов, %	
		План	Факт		План	Факт
Коммунальные услуги, взносы на кап.ремонт	76		21,97			
Налог на имущество	39		11,27			
Реклама расходы (нормируемые)	181		52,31	66		100
Услуги риэлтора	50		14,45			
Всего	346		100	66		100

3.3.6. К строке 2220 «Управленческие расходы», тыс. руб.:

Статьи затрат	За 2022 год			За 2023 год		
	Сумма	Доля в общем объеме расходов, %		Сумма	Доля в общем объеме расходов, %	
		План	Факт		План	Факт
Заработная плата, больничные	6021		54,25	5390		57
Начисления на заработную плату	1876		16,9	1597		16,88
Резерв на оплату отпускных	727		6,55	751		7,94
Страхование а/м	4		0,03	-		-
Амортизация	87		0,78	-		-
Аренда а/м	36		0,32	59		0,62
Расходы на а/м, ГСМ	409		3,69	340		3,6
Аренда офисного помещения	803		7,24	581		6,14
Услуги по охране офиса	50		0,45	80		0,84
Коммунальные расходы по арендуемому офисному помещению	111		1	72		0,76
Консультационные, аудиторские, юридические, информационные услуги, обучение	158		1,42	107		1,14
Курьерские, почтово-телеграфные расходы, доставка	13		0,11	29		0,31
Отправка отчетности по ТКС, программное обеспечение	113		1,02	188		2
Хоз.расходы, канцтовары, мебель, компьютеры	446		4,02	106		1,12
Услуги связи, интернет	87		0,79	103		1,09
Прочие расходы (расходы на питьевую воду, неприним.к НУ, книга отзывов, вскрытие замков)	10		0,10	16		0,17
Списание НДС на расходы	0		0,00	-		-
Расходы на рекламу (ненормируемые)	1		0,01	1		0,01
Услуги НБКИ	146		1,32	36		0,38
Всего	11098	-	100	9456		100

3.3.7. К строке 2310 «Доходы от участия в других организациях», тыс. руб.:

Доходы	В 2022 г.	В 2023г.
		Дивиденды по итогам 2021г.
Дивиденды, полученные от дочерней организации	-	2500,00

В 2022г. дивиденды не распределялись – Решение №16 единственного участника ООО «Доступное жилье» от 29.12.2022г. о распределении. В 2023г. на основании решения №17 единственного участника ООО «Доступное жилье» распределены и выплачены итоговые годовые дивиденды за 2021г. в размере 2500,00 тыс. руб.

3.3.8. К строке 2320 «Проценты к получению», тыс. руб.:

Проценты к получению	За 2023 год	За 2022 год	Примечания
Проценты к получению по договорам займа	7508	6636	Увеличился объем выдаваемых займов по ипотечным программам, увеличилась процентная ставка
Проценты к получению по договору размещения МНО	410	8899	Уменьшился объем размещений
Итого	7918	15535	

3.3.9. Расшифровка к строкам 2340 – 2350, «Прочие доходы», «Прочие расходы», тыс. руб.:

Показатель	За 2023год	За 2022 год
Строка 2340 «Прочие доходы», всего:	**207**	**1324**
Восстановлен резерв по сомнительной задолженности	**28**	
Возврат страховки		**6**
Возврат госпошлины	**8**	**8**
Взыскания по решению суда	**48**	
Реализация ОС с 2022г. финансовый результат в ф.2 отражается свернуто		**13**
Реализация МЦ	**27**	**21**
Штрафы пени, неустойки к получению	**96**	**1 276**
Строка2350 «Прочие расходы», всего:	**339 385**	**3 010**
Госпошлина за совершение юридических действий	88	193
Госпошлина за совершение юридических действий по оформлению доп.выпуска акций, услуги по оформлению документов по госрегистрации доп.выпуска акций	59	70
Нотариальные услуги в пределах тарифа	3	11
Налог и, взносы	25	1
Арендная плата за земельные участки		1 376
Размещение сведений на фед.ресурсе	2	3
Материальная помощь	205	80
Ведение реестра ценных бумаг, услуги по выпуску акций	56	594
Услуги банка, комиссия, ведение счета	49	116
Расходы по безвозмездной передаче товаров	41	41
Формирование резерва сомнительных долгов		424
Оценка, юридические услуги	76	53
Расходы по передаче объекта незавершенного строительства, прав аренды в собственность края	144 639	
Резерв под обесценение финансовых вложений	194 137	
Прочие	5	12
Услуги счетной комиссии		36

Расшифровка операций реализации ОС в 2022г., тыс. руб.:

Показатель	За 2022 год
Строка 2340 Прочие доходы/2350 Прочие доходы в части финансового результата от реализации ОС:	
Выручка от реализации ОС	1500
Себестоимость реализованных ОС	1487

Финансовый результат прибыль «+» (строка2340)/убыток «-» (строка 2350)	13

В соответствии с п.45 ПБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности раскрывается с учетом существенности финансовый результат от выбытия основных средств.

3.3.10. Расчет к строкам 2410 «Налог на прибыль», 2411 «Текущий налог на прибыль, 2412 «Отложенный налог на прибыль», тыс. руб.

показатель	**сумма**	**строка отчетности**	**расчет 20%**	**строка отчетности**
финансовый результат по БУ	**-336 353**	**2300 ОФР**	**-67 271**	
Расчет налоговой базы, налога на прибыль				
1. Доходы не учитываемые в НУ	**2500**		пна **500**	
дивиденды	*2500*	**2310 ОФР**	500	
2. Доходы/расходы, формирующие ОНА	**147**	**2220/2340/2350 ОФР**	она **29**	**2412 ОФР**
2.1 Доходы, влияющие на отлож.налог.активы ОНА	**28**		**6**	*в составе 2412 ОФР*
восстановлен резерв по сомн.долгам	*28*	2340 ОФР	6	
2.2 Расходы, формирующие ОНА	**-120**		**-24**	
разница в резерве отпусков	*132*	2220 ОФР	*26*	
расходы в НУ по списанию безнадежной задолженности	*-181*	стр.300 прил.№2 к лист 02 НД по НП	*-36*	
восстановлен убыток прошлого налогового периода в размере 50% текущей налоговой базы	-71	стр.110 лист 02 НД по НП	*-14*	*в составе 2412 ОФР*
3. Расходы не учитываемые в целях расчета налога на прибыль, фомируется ПНО	**339 071**		*ПНО* **67 814**	
безвозмездная передача (события после отч.даты)	*144 639*		*28 928*	
ндс не прин.к вычету/прочие	*3*		*1*	
мат.помощь	*205*		*41*	
безвозмезд.передача ПРОЧАЯ	*41*		*8*	
расходы на рекламу свыше 1%	*47*		*9*	
резерв под обесценение финансовых вложений	*194 137*	**2350 ОФР**	*38 827*	
финансовый результат по НУ	*налоговая база* **71**	**стр. 120 лист 02 НД по НП**	***налог на прибыль текущий*** **14**	**2411 ОФР, строка 180 лист 2 НД по НП**
Итого оборот ОНА/отложенный налог на прибыль			**29**	**2412 ОФР**
Итого налог на прибыль			**43**	**2410 ОФР**

3.3.10. Расшифровка к строке 2412 «Отложенный налог на прибыль», тыс. руб.:

Показатель	За 2022 год	За 2023 год
Строка 2412 «отложенный налог на прибыль, всего:	**800**	**29**

Изменение ОНА по резерву предстоящих отпусков	23	26
Изменение ОНА по полученному убытку	-918	-14
Изменение ОНА по резерву сомнительных долгов	410	-41
Изменение ОНО амортизация	9	
Изменение ОНА по резерву под обесценивание запасов	-325	0

3.3.11. Строка 2500 Совокупный финансовый результат периода, тыс. руб.:

Показатель	За 2022г.	За 2023г.
Совокупный финансовый результат периода без учета корректировок на конец отчетного года	6745	-336396
Корректировка в межотчетный в связи с изменением учетной политики	**0**	**0**
Итого, Совокупный финансовый результат периода с учетом корректировки в связи с изменением учетной политики на конец отчетного года	**6745**	**-336396**

3.3.12 Строка 2900 Базовая (прибыль) убыток на акцию, в рублях:

Показатель	За 2022 г.	За 2023 г.
Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении	342 105	405850
Чистая прибыль, руб.	6 744 629,55	-336 396 269,67
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	19,72	-828,87

Генеральный директор _____/Алексеенко Ю.В.

Главный бухгалтер _____/Головахина Е.М.

29.02.2024г.