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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: антивирусная программа	5101	за 2024г.	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

28 февраля 2025 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 2024г.	145	(29)	986	(145)	33	(4)	-	-	-	986	-
	5210	за 2023г.	145	-	-	-	-	(29)	-	-	-	145	(29)
в том числе: Другие виды основных средств (вагон-бытовка 3*2,4м)	5201	за 2024г.	145	(29)	-	(145)	33	(4)	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	145	-	-	-	-	(29)	-	-	-	145	(29)
Здания (ППА Офисное помещение площадью 120,11 кв.м по адресу г.Ставрополь, ул.Р.Люксембург, дом 49 корпус А)	5202	за 2024г.	-	-	986	-	-	-	-	-	-	986	-
	5212	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 2024г.	-	986	-	(986)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: ППА Офисное помещение площадью 120,11 кв.м по адресу г.Ставрополь, ул.Р.Люксембург, дом 49 корпус А	5241	за 2024г.	-	986	-	(986)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	693	886	874
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 _____ (подпись) Алексеенко Юрий Владимирович (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 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 2024г.	5 300	-	1 494	-	-	-	-	6 794	-
	5311	за 2023г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
в том числе: доля в уставном капитале	5302	за 2024г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
	5312	за 2023г.	5 300	-	-	-	-	-	-	5 300	-
выданные займы	5303	за 2024г.	-	-	1 494	-	-	-	-	1 494	-
	5313	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	259 407	(194 137)	40 239	(98 210)	-	-	-	201 436	(194 137)
	5315	за 2023г.	265 922	-	166 179	(172 694)	-	-	(194 137)	259 407	(194 137)
в том числе: выданные займы	5306	за 2024г.	65 270	-	40 239	(98 210)	-	-	-	7 299	-
	5316	за 2023г.	71 785	-	166 179	(172 694)	-	-	-	65 270	-
приобретенные имущественные права	5307	за 2024г.	194 137	(194 137)	-	-	-	-	-	194 137	(194 137)
	5317	за 2023г.	194 137	-	-	-	-	-	(194 137)	194 137	(194 137)
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	264 707	(194 137)	41 733	(98 210)	-	-	-	208 230	(194 137)
	5310	за 2023г.	271 222	-	166 179	(172 694)	-	-	(194 137)	264 707	(194 137)

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

28 февраля 2025 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 2024г.	1	-	1	23 953	(1 865)	-	-	X	22 089	-	22 089
	5420	за 2023г.	141 868	-	141 868	2 028	(143 895)	-	-	X	1	-	1
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	1	-	1	740	(741)	-	-	282	-	-	-
	5421	за 2023г.	1	-	1	471	(471)	-	-	266	1	-	1
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	22 089	-	-	-	-	22 089	-	22 089
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	847	(847)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	141 867	-	141 867	1 491	(143 358)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	277	(277)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	66	(66)	-	-	-	-	-	-
	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

28 февраля 2025 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 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	10 672	(3 237)	3 982	4	(5 764)	-	-	-	X	X	-	-
	5530	за 2023г.	7 699	(3 446)	3 831	116	(974)	-	209	-	-	-	8 894	(3 237)
в том числе:													10 672	(3 237)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	10	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	315	-	10	-	(315)	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	2 910	-	474	-	(2 848)	-	-	-	-	-	10	-
	5532	за 2023г.	2 868	-	126	-	(84)	-	-	-	-	-	536	-
Прочая	5513	за 2024г.	7 752	(3 237)	3 508	4	(2 906)	-	-	-	-	-	2 910	-
	5533	за 2023г.	4 516	(3 446)	3 695	116	(575)	-	209	-	-	-	8 358	(3 237)
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	7 752	(3 237)
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	10 672	(3 237)	3 982	4	(5 764)	-	-	X	-	-	8 894	(3 237)
	5520	за 2023г.	7 699	(3 446)	3 831	116	(974)	-	209	X	-	-	10 672	(3 237)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 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 краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	504	-	-	-	-	-	-	504
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательство по аренде (ОА) со сроком погашения более 12 месяцев	5555	за 2024г.	-	504	-	-	-	-	X	X	504
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 361	454	-	(72)	-	-	-	-	1 743
	5580	за 2023г.	12 531	1 349	-	(12 519)	-	-	-	-	1 361
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	80	3	-	(72)	-	-	-	-	11
	5581	за 2023г.	231	68	-	(219)	-	-	-	-	80
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2023г.	290	-	-	(290)	-	-	-	-	-
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
	5586	за 2023г.	12 010	-	-	(12 010)	-	-	-	-	-
отложенный налог по событиям после отчетной даты	5567	за 2024г.	1 281	-	-	-	-	-	X	X	1 281
	5587	за 2023г.	-	1 281	-	-	-	-	X	X	1 281
Обязательство по аренде (ОА) со сроком погашения 12 месяцев	5568	за 2024г.	-	448	-	-	-	-	X	X	448
	5588	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	1 361	958	-	(72)	-	X	-	-	2 247
	5570	за 2023г.	12 531	1 349	-	(12 519)	-	X	-	-	1 361

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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)

28 февраля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	649	384
Расходы на оплату труда	5620	5 077	5 328
Отчисления на социальные нужды	5630	1 539	1 659
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	2 419	2 151
Итого по элементам	5660	9 684	9 522
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
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	9 684	9 522

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

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 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	393	602	(616)	-	379

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

28 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	84 215	131 392	141 870
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель _____ Алексеенко Юрий Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
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 2024г.	5910	-	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2024г.	5911	-	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-	-

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

28 февраля 2025 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 2024 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 31.12.2024г.: 417 860 (Четыреста семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) тыс. рублей, оплачен полностью.

Уставный капитал разделен на 417 860 (Четыреста семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) штук размещенных обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая. В том числе часть уставного капитала в размере 12 010 000,00 (двенадцать миллионов десять тысяч) рублей зарегистрирована 30 января 2024г.; изменения в устав в части изменения уставного капитала зарегистрированы за государственным регистрационным номером 2242600024962.

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 31.12.2024г. – 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 2024 года составила 9 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 27.06.2023г. №562. Стоимость услуг по проведению аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024г. - 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 2024 год:

Расчеты по налогам и сборам (сч68,69)	31.12.2024	Справки о состоянии расчетов, выписки операций, акт инвентаризации
Материально-производственные запасы (МЦ 04) в эксплуатации забалансовый учет	31.12.2024	Инвентаризация МПЗ по материально-ответственным лицам
Инвентаризация арендованных основных средств, числящихся на забалансовом учете организации (сч.001), краткосрочные договора аренды	31.12.2024	Инвентаризационные описи
Затраты в объект незавершенного строительства сч.МЦ20 (Безвозмездная передача)	31.12.2024	акт инвентаризации
Обеспечение обязательств полученных (сч. 008)	31.12.2024	акт инвентаризации, отчет
Материально-производственные запасы (сч10,41)	31.12.2024	Инвентаризация МПЗ
Инвентаризация расходов будущих периодов (сч.97)	31.12.2024	Оценка оставшихся расходов, акт инвентаризации
Инвентаризация расходов по резерву отпусков (сч.96)	31.12.2024	Расчетный метод, акт инвентаризации
Финансовые вложения (сч58, 55)	31.12.2024	Акт сверки, акты инвентаризации, выписка из списка участников общества

Резерв под обесценение финансовых вложений	31.12.2024	Метод экспертной оценки, профессиональное суждение
Денежные средства на расчетном счете	31.12.2024	Инвентаризация, справка банка об остатках
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч60)	31.12.2024	Акты сверок, инвентаризация
Расчеты с покупателями и заказчиками (сч.62)	31.12.2024	Акты сверок, инвентаризация
Инвентаризация резерва по сомнительным долгам (сч.63)	31.12.2024	Метод экспертной оценки, решение кредитного комитета
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (сч.76.5, 76.09 ,76.02)	31.12.2024	Акты сверок, реестры требований кредиторов, иные документы подтверждающие расчеты.
Инвентаризация основных средств, числящихся на балансе организации (сч.01)	31.12.2024	Инвентаризационные описи
Инвентаризация ППА, ОАО, отложенных обязательств по аренде	31.12.2024	акт инвентаризации, расчеты
Инвентаризация отложенных налоговых активов, обязательств	31.12.2024	акт инвентаризации, расчеты
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч60)	31.12.2024	Акты сверок, инвентаризация
Инвентаризация нематериальных активов (НМЦ04)	31.12.2024	Инвентаризация, ведомость прав
Инвентаризация списанной дебиторской задолженности (007)	31.12.2024	Инвентаризация

Расхождения по результатам инвентаризации не выявлены.

2. Учетная политика

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2024 год утверждена приказом генерального директора N 31 от 29.12.2023г. В отчетном периоде учетная политика не изменялась.

2.1 В организации применяется линейный метод амортизации основных средств, нематериальных активов, прав пользования активами. 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), с учетом изменений, внесенных приказом Приказом Минфина России от 30.05.2022г. № 87н ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения" с 2024г. Объекты учета, для которых определена цель использования – безвозмездная передача, не соответствующие признаком актива, учитываются на счете МЦ20 до момента оформления документов передачи с принимающей стороной

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) объекты учета, для которых определена цель использования – безвозмездная передача, не соответствующие признаком актива, учитываются на счете МЦ20 до момента оформления документов передачи с принимающей стороной.

2.3 Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01.01.2024г. Единовременная корректировка нераспределенной прибыли в межотчетный период в связи с изменением учетной политики, обусловленной началом применения ФСБУ 14/2022, отражается в отчете о финансовых результатах за 2024г. в строке 2520 «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», изменение оценочных значений в строке 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».

2.4 Бухгалтерский учет краткосрочных нематериальных активов, то есть прав, обладающих всеми признаками нематериальных активов, кроме того, что их срок использования равен 12 месяцам или менее 12 месяцев ведется с использованием счета 97, стоимость краткосрочных НМА учитывается в расходах пропорционально прошедшему и оставшемуся периоду использования.

2.5 Общество не применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" досрочно.

2.6 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)

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

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

2.9 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.

2.10 В связи с изменением ставки налога на прибыль с 01.01.2025г. с 20% на 25% по состоянию на 31.12.2024г. произведен пересчет отложенных налогов (ОНА и ОНО). Корректировки ОНА/ОНО при росте ставки по налогу на прибыль отражены в строке 2412 «Отложенный налог на прибыль с раскрытием сумм корректировок в пояснениях к бухгалтерской отчетности.

2.11 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).

Операции по выбытию амортизируемых объектов в отчете о финансовых результатах показываются свернуто в строке прочие доходы/прочие расходы.

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

2.13 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).

2.14 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.

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

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

2.17 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. Денежные потоки по арендным платежам, если по соответствующему объекту учета ППА и обязательства по аренде не признаются (краткосрочная аренда, аренда активов с низкой стоимостью, переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде) отражаются в разделе "Денежные потоки от текущих операций", денежные потоки после признания ППА и обязательства по аренде на: 1) проценты по обязательству по аренде - строка 4123 "проценты по долговым обязательствам" в разделе "Денежные потоки от текущих операций"; погашение основного долга по аренде (часть арендного платежа за вычетом начисляемых процентов) - в разделе "Денежные потоки от финансовых операций".

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. для оформления последующей безвозмездной передачи объекта незавершенного строительства Многоэтажный жилой дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17 в собственность Ставропольского края и 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. заседанием Совета директоров АО «ИИАСК» (протокол №5) 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 2024г., 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 2024/2023г организации, руб.

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

	2024 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	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**35 000,00**	**5 833,33**	**29 166,67**
Сдача в аренду жилого помещения	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Юридические услуги	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*35 000,00*	*5 833,33*	*29 166,67*
ООО "Доступное жилье"	**240 000,00**	**39999,96**	**5 416 666,70**	**2 280 000,00**	**379 999,98**	**1 900 000,02**
Аренда нежилого помещения	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Услуга по управлению ООО "Доступное жилье"	*240000,00*	*39999,96*	*200 000,04*	*2 280 000,00*	*379 999,98*	*1 900 000,02*
Итого	**240 000,00**	**39 999,96**	**200 000,04**	**2 315 000,00**	**385 833,31**	**1 929 166,69**

По отчетному сегменту – реализация объектов недвижимости – в 2023-2024г. сделки не совершались, в 2024г. приобретено 5 объектов недвижимости для последующей реализации

	2024год 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						
Итого						

По отчетному сегменту: прочая реализация – включает: 1) реализацию МЦ – в 2024г. 1 сделка, в 2023г.- 2 сделки; 2) в 2023г. не осуществлялись сделки по продаже ОС, в 2024г. – совершена 1 сделка по продаже ОС.

	2024 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 имущественных прав	0,00	0,00	0,00			
Реализация ОС	58000,00	9666,67	48333,33			
Реализация МЦ	5000,00	833,33	4166,67	32 060,00	5 343,33	26 716,67
Итого	**63 000,00**	**10500,00**	**52 500,00**	**32 060,00**	**5 343,33**	**26 716,67**

Сводная таблица по выручке, руб.:

Статья дохода	2024 год 1-4 кв.			2023 год 1-4 кв.		
	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС
Оказание услуг	240 000,00	39 999,96	200 000,04	2 315 000,00	385 833,31	1 929 166,69
Продажа объектов недвижимости						
Прочая реализация	63 000,00	10500,00	52 500,00	32 060,00	5 343,33	26 716,67
Итого общее	**303 000,00**	**50 499,96**	**252 500,04**	**2 347 060,00**	**391 176,64**	**1 955 883,36**

Сравнительный анализ роста/снижения объемов выручки за 2024-2023г., тыс.руб.:

	Комплекс услуг по сопровождению объектов недвижимости, агентских, и иных услуг (управление, аренда).		Увеличение/уменьшение показателей
период	2024	2023	31.12.2024г
Выручка по сегменту (тыс. руб.), без НДС	200	1929	-1729
	Продажа объектов недвижимости		

Операции со связанными сторонами.

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

В 2024г. по действующим договорам: Договор №1-ГД от 04.12.2014г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа оказаны услуги в объеме 240 000,00 руб. По состоянию на 31.12.2024г. 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 (1085 тыс. руб.), сумма начисленных страховых взносов -325,7 тыс. руб., НДФЛ 141,7 тыс. руб.

В 2023г. ООО «Доступное жилье» выплатило АО «ИИАСК» дивиденды по итогам работы за 2021г. в размере 2 500 000,00 руб. В 2024 году дивиденды не выплачивались.

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. В 2024 году дивиденды не выплачивались.

Выплаты Членам совета директоров не осуществлялись.

Затраты на энергетические ресурсы.

Обществом заключен с Петроченко Еленой Вячеславовной Договор аренды нежилого помещения №1 от 01.01.2024г., Договор аренды нежилого помещения №01-12/24И от 01.12.2024г. В рамках договоров аренды Общество компенсирует затраты на электроэнергию, водоснабжение, теплоэнергию. Общий объем понесенных затрат на энергетические ресурсы за 2024г. составил 77 013,27 руб., за 2023г. этот показатель составил - 71 957,99 руб. Объем затрат увеличился на 5055,28 руб., что составляет 7,03 % по сравнению с прошлым годом.

Экологическая деятельность в 2024г. не осуществлялась.

Учет договоров совместной деятельности.

Договора на осуществление совместной деятельности в 2024 году не заключались.

Полученные бюджетные средства в 2024г.

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. Процедура увеличения уставного капитала завершена 30.01.2024г. Цель предоставления бюджетных инвестиций достигнута.

В 2024г. бюджетные средства не предоставлялись.

Бенефициарных владельцев не выявлено.

Условия хозяйствования в 2024г.

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.

Данное событие Обществом на момент подготовки отчетности за 2023г. было рассмотрено как корректирующее событие 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. Указанные события отражены в отчетности за 2023г. В 2024г. на дату совершения государственной регистрации изменений в уставном капитале Обществом отражены сторнирующие проводки и проводки, отражающие запись по увеличению уставного капитала в общем порядке, в соответствии с п.9 ПБУ 7/98.

В рамках ведения основного вида деятельности АО «ИИАСК» налажены партнерские отношения с агентствами недвижимости, находящимися на территории районов края, в 2024 г. изменены программы выдачи займов в части изменения размера процентной ставки по выдаваемым продуктам в зависимости от действующей ставки рефинансирования, что повлекло за собой увеличение минимального процентного дохода по договорам займам, расширены программы в части привлечения новых категорий заемщиков.

В 2024г. среди клиентов АО «ИИАСК» были 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. В связи с масштабными проверками, проводимыми АО «Дом.РФ», внесением в закон № 353-ФЗ от 21.12.2023г. изменений п.6.1 в состав организаций, имеющих право выдавать ипотечные займы, в 2024г. были задержки с выплатами направленными на погашение суммы займа за счет средств материнского капитала, предоставленных средств государственной поддержки в соответствии с требованиями Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.09.2019 № 1170, осуществляемыми АО «ДОМ.РФ. В настоящий момент в Государственной Думе РФ рассматривается законопроект, вносящий поправки в закон в части разрешения выдавать ипотечные займы, организациям с долей государственного участия 100%.

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., за 2024г.- 897 481,5 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 рассчитанного с рыночной справедливой стоимости в размере 1 280 600,00 руб., составила 145 536 031,42 руб.

Данное событие было отражено в качестве корректирующего события после отчетной даты в бухгалтерской отчетности за 2023г. вследствие того, что подготовка к процедуре безвозмездной передачи имущества была начата в 2023г., для чего были произведены увеличение уставного капитала Общества, осуществлены расчеты с участниками строительства по указанному объекту, с целью погашения обязательств физическими лицами, заключившими договора долевого участия по строительству данного объекта, направлены на согласование проекты договора, акта приема-передачи имущества. В 2024г. для оформления передачи объекта обществом были проведены процедуры постановки на кадастровый учет объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), снятие обременений. В декабре 2024г. документы по безвозмездной передаче объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17) переданы в Министерство имущественных отношений Ставропольского края.

На текущий момент процедура передачи объекта не завершена. В разделе активы, указанное имущество по состоянию на 31.12.2024г. не отражено. Общество исходит из того, что 1) данное событие подлежало оценке как корректирующее событие после отчетной даты в связи с выбытием объекта, начатым в предыдущие отчетные периоды, что объясняет с одной стороны отсутствие указанного имущества в бухгалтерском балансе на отчетную дату; и одновременно, 2) присутствуют иные основания для исключения его из состава активов - с учетом единственно возможной цели использования указанного имущества на текущий момент не выполняются основные условия признания имущества активом - для включения актива в бухгалтерский баланс на дату составления бухгалтерской отчетности имущество должно **одновременно** отвечать ряду признаков, в том числе должна существовать обоснованная вероятность того, что организация получит какие-либо экономические выгоды в будущем от этого актива (п. п. 8.1, 8.1.1, 8.3 Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, п.5 ФСБУ 5/2019, п.4 ФСБУ 6/2020, п.6 ФСБУ 26/2020). В противном случае, руководствуясь принципом осмотрительности, организации следует признать соответствующий расход отчетного периода (п. 6 ПБУ 1/2008, п. п. 17, 19 ПБУ 10/99). При этом сумма или диапазон сумм возмещения (вычета), получение которого организация все же считает возможным при определенных обстоятельствах, не контролируемых ею, раскрывается в Пояснениях к бухгалтерской отчетности в качестве оценочного значения условного актива (п. п. 13, 14, 27 ПБУ 8/2010).

В соответствии с ФСБУ 26/2020 - Объект незавершенного строительства, учтенный в качестве вложений во внеоборотные активы, списывается с бухгалтерского учета в том отчетном периоде, в котором прекращаются вложения, если отсутствуют перспективы возобновления его строительства или продажи (пп. "в" п. 19, п. 20 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н). В данном случае капвложения списываются в периоде изменения цели использования объекта незавершенного строительства с цели строительства на цель - безвозмездная передача недостроенного объекта. Разница между суммой балансовой стоимости списываемых капвложений и затрат на их выбытие, с одной стороны, и поступлениями от их выбытия, с другой стороны, признается расходом или доходом периода, в котором списываются такие капвложения (п. 22 ФСБУ 26/2020).

В соответствии с ФСБУ 5/2019 - Запасы списываются при возникновении обстоятельств, в связи с которыми организация не ожидает поступление экономических выгод в будущем от потребления (продажи, использования) запасов (некоммерческая организация не может использовать запасы в целях своей деятельности) (пп. "в" п. 41 ФСБУ5/2019 «Запасы).

С учетом указанных обстоятельств: а) продолжение процедуры передачи объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17) Министерству имущественных отношений Ставропольского края; б) отсутствия иных разрешенных целей использования объекта незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), прав на земельный участок под объектом строительства кроме установленного заседанием Совета директоров АО «ИИАСК» (протокол №5 от

08.02.24г.) решения о безвозмездной передаче путем заключения договора пожертвования (безвозмездной передачи объекта пожертвования) в собственность Ставропольского края в лице Министерства имущественных отношений Ставропольского края, что не позволяет рассматривать их в качестве актива и учитывать в балансе; в) отсутствие вероятности того, что организация получит какие-либо экономические выгоды в будущем от использования этого имущества; г) отрицательного денежного потока по указанным объектам учета – объект незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17), права на земельный участок под объектом строительства отражены до момента перехода права собственности на забалансовом счете, с раскрытием информации в текстовых пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету и финансовых результатах.

Таким образом, последствия передачи объекта в безвозмездную собственность Ставропольского края уже отражены в бухгалтерской отчетности Общества и не могут оказать существенных последствий на деятельность Общества.

События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

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

Корректирующие события после отчетной даты отсутствуют.

Некорректирующие события после отчетной даты отсутствуют

Раскрытие информации в отношении непрерывности деятельности

В течение последних лет 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, обусловивших спад экономической активности, вызванных внешнеполитическими событиями (СВО) продолжает оказывать 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.

На момент подписания данной отчетности по оценкам Руководства Общества описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности организации/

По итогам 2024г. АО «ИИАСК» получило убыток, вследствие чего сумма чистых активов (82 870 837,96 руб.) оказалась ниже суммы уставного капитала и резервного фонда (416 912 733,98). Данное обстоятельство вызвано следующими причинами:

1.Непокрытый убыток за 2023г.

1.1.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.

1.2.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.

2. Убыток за 2024г. в размере 125954,48 руб. Вызван затратами по объекту незавершенного строительства (Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17) в размере 897 481,5 руб.

В 2024г. обществом 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) сохранен на полную сумму в размере 194 137 415,83 руб.

В 2024г. конкурсным управляющим были проведены мероприятия по реализации 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 составила **100 140 700,00** руб. Процедура реализации произошла на открытых торгах в соответствии с утвержденным положением о порядке реализации имущества должника, «шаг акциона» - 5% , повторные торги с дисконтом 10%, нереализованное на повторных торгах имущество подлежало продаже посредством публичного предложения по стоимости, установленной на повторных торгах. Минимальная цена продажи 48% от начальной стоимости продаж.

21.06.2024 года по результатам торгов ООО «АртСтройТехно» в лице конкурсного управляющего Старкина С.А. с ООО «КапСтройСК» заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №140210 по цене предложения 100 701 000,00 руб. Начальная цена лота составила 90 126 630 руб.

По состоянию на 31.12.2024г. решение о распределении денежных средств не принято.

Конкурсным управляющим направлено обращение в арбитражный суд Ставропольского края об устранении разногласий в части распределения денежных средств, в результате чего денежные средства, по мнению конкурсного управляющего, должны быть распределены на основании ст.201.14 Закона о банкротстве следующим образом:

- 60% на пропорциональное погашение требований кредиторов, включенных в реестр требований участников строительства по адресу: г. Ставрополь, кв-л 214, ул. Города-побратима Безье, 15а (в том числе на требования АО «Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края», включенные в реестр требований участников строительства по адресу: г. Ставрополь, кв-л 214, ул. Города-побратима Безье, 15а);

- 25% на пропорциональное погашение требований граждан – участников строительства (включенных по всем объектам недвижимого имущества (кроме погашения требований юридических лиц).

- 15% в соответствии со ст. 3-4 ст.201.14 со ст. 201.14 Закона о банкротстве

АО «ИИАСК» настаивает на распределении всех поступивших денежных средств от реализации указанных объектов пропорционально всем требованиям кредиторов включенных в реестр требований кредиторов на дату вынесения решения суда. Общая сумма требований АО «ИИАСК» к ООО «АртСтройТехно» составляет 194 137 415,83 руб., что более чем в 3 раза превышает сумму требований АО «ИИАСК», включенных в реестр требований участников строительства по адресу: г. Ставрополь, кв-л 214, ул. Города-побратима Безье, 15а, и участвующих в распределении в соответствии со ст.201.14 Закона о банкротстве. АО «ИИАСК» направлено требование к ООО «АртСтройТехно» о расчете и выплате денежных средств пропорционально всем требованиям, включенным в реестр требований кредиторов ООО «АртСтройТехно». В зависимости от порядка расчета в соответствии со ст.201.14 Закона о банкротстве (позиция конкурсного управляющего ООО «АртСтройТехно»), в соответствии с порядком распределения денежных средств, предложенным АО «ИИАСК», объем выплат может составить от 19 млн.руб. до 44 млн.рублей.

Таким образом, возможная сумма, подлежащая получению АО «ИИАСК», не может быть достоверно определена. На текущий момент реестр требований кредиторов уточняется, соответственно пропорция распределения будет меняться.

Вместе с тем, конкурсный управляющий при обращении в суд для установления порядка распределения денежных средств ссылается на ст.201.14 Закона о банкротстве, которая регулирует распределение денежных средств между гражданами - участников строительства по денежным обязательствам и особенности расчетов с кредиторами в случае реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика, - АО «ИИАСК» - не относится к категории граждан-участников строительства, является юридическим лицом, существует вероятность исключения АО «ИИАСК» как юридического лица из третьей очереди распределения денежных средств. Большая часть денежных средств от продажи предмета залога - 60% предназначена для погашения требований залогодержателей, обязательства перед которыми обеспечены залогом на объект строительства и земельный участок (право аренды или субаренды земельного участка), среди которых основную долю составляют субъекты по договору участия в долевом строительстве. Несмотря на то, что субъектный состав участников строительства и тип помещений по договору в законе не определен, название статьи предполагает, что только граждане - участники строительства входят в этот состав. Положения, закрепленные в ст. 201.14 Закона о банкротстве, являются специальными как по отношению к правилам о распределении выручки от реализации предмета залога при банкротстве обычных организаций, содержащимся в ст. 138 указанного Закона, так и по отношению к правилам об очередности удовлетворения требований кредиторов несостоятельного застройщика, установленным п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве

Очередность расчета в соответствии со ст.201.9:

…3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам ….

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Одновременно конкурсным управляющим направлено обращение в суд о приостановке расчетов с кредиторами до вступления судебного акта о порядке распределения денежных средств в законную силу по настоящему спору.

У общества отсутствует понимание - сколько времени пройдет с момента первого заседания суда до момента вынесения судом решения, принятия решения о распределении денежных средств среди кредиторов, конечной суммы, подлежащей получению в качестве кредитора. С учетом вышеизложенного общество испытывает затруднения с определением суммы возможной к получению в 2025г. по финансовым вложениям в виде имущественных прав требований на жилые помещения к ООО «АртСтройТехно».

На основании всего вышеизложенного АО «ИИАСК» считает необходимым сохранить резерв под обесценение финансовых вложений в виде имущественных прав требований на жилые помещения на полную сумму в размере 194 137 415,83 руб. до вынесения решения судом.

Общество не исключает вероятности, что часть суммы от распределения денежных средств между кредиторами поступит в 2025г. Данное обстоятельство приведет к возникновению у АО «ИИАСК» дохода, не связанного с основным видом деятельности, что приведет к уменьшению зафиксированного по итогам 2024г. убытка.

Убыток по итогам 2023г-2024г. обществом получен в связи с выше обозначенным операциям (создание резерва, безвозмездная передача имущества), без учета указанных расходов Обществом по итогам 2023г., 2024г. не было бы допущено превышения размера уставного капитала над суммой чистых активов, финансовый результат деятельности был бы положительный.

Данные операции носили исключительный характер, в 2025г. общество планирует заниматься основным видом деятельности, который для организации является прибыльным. С учетом повышения процентной ставки, утверждения акционером новых программ заимствования, при прочих равных условиях уровень дохода Общество ожидается выше – основная процентная ставка по выдаваемым ипотечным займам по утвержденным программам заимствований АО «ИИАСК» в 2025г. превышает ставку рефинансирования на 3,5-4%. Одновременно общество с целью диверсификации доходов в 2024г. приобрела ряд объектов недвижимости для последующей реализации с целью извлечения дополнительной прибыли.

АО «ИИАСК» является общественно значимой организацией. В рамках основного вида деятельности производилось 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. В настоящий момент ведется обсуждение в Государственной думе РФ законопроекта предоставляющего возможность компаниям, включенным в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, выдавать ипотечные займы физическим лицам с возможностью погашения за счет мер государственной поддержки.

Несмотря на то, что по итогам 2024г. Обществом получен убыток, итоговое сальдо денежных потоков за 2024г. положительное. К фактору, свидетельствующему о стабильности в деятельности общества в 2024г. можно отнести положительную динамику по движению денежных средств. Итоговое сальдо по денежным потокам за 2024г. +36 023 тыс. руб., за 2023г. +37 тыс .руб.

Основная причина несоблюдения принципа непрерывности деятельности – риски платежеспособности и ликвидности - отсутствуют. На 31.12.2024г. сумма краткосрочных обязательств составляет 2 122 тыс.руб., в то время как объем оборотных активов в 36 раз больше - 76 760 тыс.руб., из них денежные средства 41 681 тыс.руб. Соответственно, Общество имеет достаточный оборотный капитал, чтобы выполнить свои цели и финансовые обязательства в перспективе 12 месяцев с даты утверждения финансовой отчетности. Арендные обязательства, подлежащие уплате в течение года составляют 448 тыс.руб., свыше года- 504 тыс.руб., общество имеет достаточно денежных средств для их оплаты по мере наступления срока погашения, общество имеет преимущественное право на продление срока аренды. Руководство считает, что ни один актив не будет реализован за сумму меньшую, чем сумма, по которой он отражен в финансовой отчетности, у Общества отсутствуют заемные обязательства, не предвидится крупных выплат, не отраженных в разделе обязательства, отсутствуют судебные разбирательства, способные привести к негативным последствиям для Общества.

Общество считает процессы управления деятельностью полностью осознанными и эффективными в сложившейся ситуации, все риски и неопределенности, способные повлиять на деятельность общества, выявлены и отражены в бухгалтерской отчетности, пояснениях к финансовой отчетности в разделе условные обязательства, оценочные обязательства, события после отчетной даты. По итогам 2024г. у общества отсутствует утвержденная законом обязанность уменьшать уставной капитал или принимать решение о ликвидации общества (ФЗ от 08.03.2022 N 46-ФЗ финансовые результаты по итогам 2023г. не учитываются для целей применения п.6 ст.35 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

В целях выравнивания соотношения размера стоимости чистых активов и уставного капитала после предварительного 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».

Таким образом, по мнению руководства АО «ИИАСК», описанные обстоятельства не ставят под сомнение непрерывность деятельности Общества, одновременно АО «ИИАСК» заявляет об отсутствии информации о событиях или условиях, которые могут иметь место в 2025г. 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. В отчетном периоде, а также после отчетной даты до даты подготовки настоящей бухгалтерской отчетности, Обществом не принимались решения по прекращению деятельности полностью или частично. АО «ИИАСК» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности). Руководство произвело данную оценку способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем, принимая во внимание всю доступную информацию о будущем,- срок которого составляет не менее 12 месяцев после

окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев после отчетной даты). Годовая бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство общества контролирует деятельность АО «ИИАСК», выражает твердую уверенность в способности организации непрерывно продолжать свою деятельность, не рассматривает факт превышения размера уставного капитала над суммой чистых активов по итогам 2023г.-2024г. как событие способное повлиять на непрерывность деятельности общества 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 2024г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12 2023г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2022г.
Резерв сомнительных долгов	3237	3237	3445
Резерв под обесценение запасов			0
Резерв под обесценение объекта незавершенного строительства, прав на земельный участок		+136 955/-136955	
Резерв предстоящих отпусков	379	393	261

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 распределению денежных средств конкурсным управляющим вырученных при реализации 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.

-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.

-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.

-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.

21.06.2024 года по результатам торгов ООО «АртСтройТехно» в лице конкурсного управляющего Старкина С.А. с ООО «КапСтройСК» заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №140210 по цене предложения 100 701 000,00 руб.

Согласно предоставленного отчета конкурсного управляющего ООО «АртСтройТехно» от 22.11.2024г. совокупный размер требований кредиторов, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений составляет 443 384 652,74 руб.

Учитывая:

1) неопределенность, существующую в отношении величины возможной выплаты, связанную со значительным диапазоном в ее оценке в зависимости от порядка расчета с кредиторами;

2) неопределенность, существующую в отношении срока исполнения – отсутствие уверенности, что выплаты состоятся в 2025г.

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 2025г.

Обществом принято решение создать резерв под обесценение финансовых вложений в виде прав требований на жилые помещения к ООО «АртСтройТехно» на 31.12.2024г. 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 2024 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» показатель на конец/начало периода отсутствует

Общество применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 Стандарта для учета этих активов в качестве нематериальных активов, но имеющих стоимость ниже лимита, установленного организацией с учетом существенности информации о таких активах (п. 7 ФСБУ 14/2022). Затраты на приобретение таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Объекты НМА	Остаточная стоимость НМА на 31.12.2023г., тыс.руб.	Затраты на приобретение объекта НМА за период, тыс.руб.	Единовременно включено в расходы периода	Остаточная стоимость НМА на 31.12.2024г., тыс.руб.
Права на программу для ЭВМ (лицензия Касперский срок использования >1г)	-	10	10	-
Итого	-	10	10	-

Контроль за наличием и движением таких активов (п. 7 ФСБУ 14/2022) организован на забалансовом счете НМЦ.04.

Объекты НМА, учтенные на счете НМЦ04	Затраты на приобретение объекта НМА , тыс.руб.
Права на программу для ЭВМ (лицензия Касперский срок использования >1г.)	10
1С:Бухгалтерия 8 ПРОФ комплект на 5 пользователей элект.поставка апгрейд	35
Операционная система MICROSOFT Windows 10Pro, 32/64 bit, SP2, Rus, Only USB RS, USB (huv-00105)	11
Офисное приложение Microsoft Ключ доступа Office для дома и бизнеса 2021	47
Офисное приложение MOBISYSTEMS OfficeSuite персональный Windows	9
Права использования КриптоАрм Стандарт неограниченные	3
Права использования КриптоПро CSP 4.0 неограниченные	3
Итого	118

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.:

Информация о структуре и движении основных средств приведена в подразделе 2.1. «Наличие и движение основных средств», раздела 2. «Основные средства» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г. Результат от выбытия основных средств в отчетном периоде – убыток 68 тыс. руб.

Объекты ОС на 31.12.2023г.	Первоначальная стоимость на 31.12.2023г.	Амортизация на 31.12.2024г.
Право пользования активом	986	0
Итого	986	0

Объекты ОС	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г.	Остаточная стоимость на 31.12.2024г.
Право пользования активом	-	-	986
Бытовка	145	116	
Итого	145	116	986

Как арендатор Общество признает право пользования активом и обязательство по аренде в отношении следующих договоров:

Контрагент	Договоры долгосрочной аренды	Пояснение	Порядок учета аренды
ИП Петроченкова Е.В.	Договор аренды нежилого помещения №01-12/24И от 01.12.2024	Договор аренды, по которым в установленном порядке в бухгалтерском учете признается ППА и обязательство по аренде	ППА признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей

Расчет права пользования активом на 31.12.2024г.

1.Право пользования активом, признается по фактической стоимости, включает:	Стоимость на 31.12.2024г. с учетом амортизации
1.1.Величина первоначальной оценки обязательства по аренде	986
1.2.Арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды	-
1.3. Затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;	-
2.Накопленная амортизация права пользования активом/обесценение	-
Итого балансовая стоимость	986

Права пользования активом оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации. Права пользования активом амортизируются линейным методом на протяжении срока аренды (предполагаемый срок аренды 24 месяца). На дату начала аренды Общество признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Общество использует ставки привлечения заемных средств на дату начала аренды (24%), поскольку ставки дисконтирования, заложенные в договорах аренды, не могут быть легко определены. После даты начала аренды осуществляется переоценка обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей. Не включаются в состав арендных платежей и признаются в расходах в периоде потребления переменные платежи, связанные с уплатой стоимости услуг ресурсоснабжающих организаций (электроэнергия, водоснабжение и водоотведение, тепловая энергия). По состоянию на 31.12.2024 г. право пользования активом составило 986 тыс. руб.

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

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

Финансовые вложения	Сумма на 31.12.2022г.	Сумма на 31.12.2023г.	Сумма на 31.12.2024г.
Доля в уставном капитале ООО «Доступное жилье»	5300	5300	5300

Займы со сроком погашения более 12 месяцев			1494
Итого	5300	5300	6794

В состав долгосрочных финансовых вложений включены, в связи с отсутствием намерения в 2025г. реализовывать финансовые вложения в виде займов (не рассматриваются как торговый актив), займы со сроком погашения более года, по которым отсутствует уверенность, что будут погашены в 2025г.

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

Актив	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	Оборот (в составе строки 2412 ф.2) ставка 20%
Резерв предстоящих отпусков	79	76	-3
Расходы будущих периодов (убыток от реализации амортизируемого имущества, разница в признании прав пользования в БУ/НУ)		12	12
Резервы сомнительных долгов	647	647	0
Налоговые убытки переносимые на будущее (расходы будущих периодов)	156	36	-120
Арендные обязательства		233	233
Итого	882	1004	122
Актив	На 31.12.2023г.	На 31.12.2023г. (межотчетный период).	Оборот (в составе строки 2530 ф.2) ставка 20%
Расходы будущих периодов (разница в признании прав пользования в БУ/НУ в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 отражена в межотчетный период по состоянию на 01.01.2024г.)		2	2
Итого	882	1006	124

Актив	На 31.12.2024г. ставка 25%	Сумма перерасчета при изменении ставки с 20% на 25%	Итоговый оборот (в составе строки 2412 ф.2) в связи с перерасчетом обязательств по 25%
Резерв предстоящих отпусков	95	19	16
Расходы будущих периодов	17	3	16
Резервы сомнительных долгов	809	162	162
Убытки прошлых периодов (расходы будущих периодов)	45	9	-111
Арендные обязательства	291	58	291
Итого	1257	251	374

Перерасчет ОНА в межотчетный период 31.12.2023г. в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 с 01.01.2024г.

Статьи НМА	**Сумма НМА**	**Отражено в межотчетный период на**	**Итоговый общий оборот ОНА за 2024г. с учетом**

		сч.09 ОНА, строка 2530 Ф.2	**изменений ОНА в межотчетный период 31.12.2023г.**
Объект учета нематериальные активы, со стоимостью ниже лимита, списаны в порядке корректировки на сч.84	74	2	376
Разница показателей строк 1180 на 31.12.2023г-31.12.2024г. ф.1 бух.отчетности			375
Сумма ОНА показатель строки 2412+2530 ф.2 бух.отчетности			376
Разница показателей -1, обусловлена округлением операций по арифметическим правилам в межотчетный период и в отчетный период.			

3.1.9. Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы» отсутствуют

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

Информация о наличии и движении запасов также отражена в разделе 4 «Запасы» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024г.

Вид запасов/период	2022г.	2023г.	2024г.
1.Материалы, в т.ч.:	1	1	-
топливо	1	1	-
хоз.инвентарь, прочие	-		-
2.Объекты недвижимости, предназначенные для продажи	-		22089
3.Резерв под обесценивание запасов	-	-	-
3.Затраты в объект незавершенного строительства многоэтажный дом, г.Зеленокумск, ул.Новая, 17	141867	-	-
Резерв под обесценивание объекта незавершенного строительства		-	-
Итого	141868	1	22089

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. Учет объекта до момента подписания документов приема/передачи ведется на забалансовом счете.

Общая сумма затрат в объект незавершенного строительства на 31.12.2024г.

Объект незавершенного строительстава Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17	всего, тыс. руб.	в т.ч. за 2024г. тыс.руб.
Амортизация	33,28	4,75
Арендная плата за земельный участок	883,05	573,56
Госпошлина	22,00	22,00
Затраты по охране объекта строительства	1 286,44	190,00
Изготовление тех.плана	50,02	50,02
Права застройщика на земельный участок	3 898,00	0,00
Права застройщика на объект незавершенного строительства	8 109,00	0,00

Расходы на освещение	2,69	0,00
Расходы по видеонаблюдению	84,63	0,86
Совокупный размер требований кредиторов к ООО "Базис-строй" для перехода прав застройщика	129 760,52	0,00
Электроэнергия	75,81	6,29
Оценка рыночной стоимости	50,00	50,00
Итого	**144 255,43**	**897,48**

Затраты по содержанию объекта, возникшие в 2024г. отнесены на текущие расходы.
В 2024г. приобретены объекты недвижимости, предназначенные для дальнейшей реализации. Резерв под обесценивание запасов не создавался, поскольку Общество уверено, что активы будут реализованы по стоимости выше балансовой.

Актив	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
Объекты недвижимости с зарегистрированным правом собственности	16 285	-	-
Объекты недвижимости в процесс регистрации права собственности	5 804		
Итого	22 089	-	-

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

Актив	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	26	15	0
Итого	26	15	0

В строке 1220 отражен восстановленный НДС, который будет принят к вычету после безвозмездной передачи объекта незавершенного строительства, до 2023г. 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.:
Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, а также по срокам обращения (краткосрочная/долгосрочная), величине резерва по сомнительным долгам, просроченной дебиторской и кредиторской задолженности также отражена в разделе 5 «Дебиторская и кредиторская задолженность» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024г.

Наименование должника и вид обязательства	Сумма задолженности на 31.12.2022г.			Сумма задолженности На 31.12.2023г.			Сумма задолженности На 31.12.2024г.		
	Общая сумма	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Общая сумма	Общая сумма	Резерв по сом.долгам	Балансовая сумма

Расчеты с постащиками и подрядчиками (авансы выданные)	2868		**2868**	2910		**2910**	536		**536**
Расчеты с покупателями и заказчиками (услуги оказанные, работы выполненные)	315		**315**	10		**10**			
Задолженность подотчетных лиц									
Расчеты по налогам и сборам	112		**112**	52		**52**	1187		**1187**
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4401	3446	**955**	7700	3237	**4463**	7158	3237	**3921**
Дебиторская задолженность в составе расходов будущих периодов	3		**3**				13		**13**
итого	7699	3446	**4253**	10672	3237	**7435**	8894	3237	**5657**

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

Вид финансового вложения	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.
Выданные процентные займы	71785	65270	7299
Приобретенные имущественные права	194137	194137	194137
Резерв по имущественным правам		-194137	-194137
Итого	265922	65270	7299

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.

На основании профессионального суждения от 28.12.2024г. 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) оставлен 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 31.12.2022г.	0	-	5621	-	-	-

На 31.12.2023г.	0	-	5658	-	-	-
На 31.12.2024г.	0	-	41681	-	-	-

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

Вид прочего оборотного актива	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.
	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета
Расходы будущих периодов сч.учета 97	97	74	8
Итого	97	74	8

Отражена стоимость краткосрочных нематериальных активов, то есть прав, обладающих всеми признаками нематериальных активов, кроме того, что их срок использования равен 12 месяцам или менее 12 месяцев, стоимость краткосрочных НМА учитывается в расходах пропорционально прошедшему и оставшемуся периоду использования.

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 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.
Резервный капитал	511	947	947
Итого	511	947	947

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

статьи	На 31.12.2022г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.
Сформированная прибыль прошлых лет на начало года	3845	10590	4012
Убыток, подлежащий покрытию на начало года	-5626	-5626	-339822
Прибыль текущего года	6745		
Убыток текущего года		-336396	-120
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 14/2022			-6
Итого	4964	-335810	-335936

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 31.12.2024г.**	**изменение**
Уставной капитал стр1310	**417860**	**417860**	Изменение учтено на 31.12.2023г. в качестве события после отчетной даты
в т.ч. оплаченный уставной капитал, государственная регистрация изменения 30.01.2024г.	*12010*		
Резервный капитал стр1360	**947**	**947**	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр1370, в т.ч.:	**-335810**	**-335936**	**-126**
Убыток подлежащий покрытию	*-339822*	*-339948*	*-126*
Прибыль	*4012*	*4012*	
Итого	**82997**	**411325**	**-126**

статьи	**На 31.12.2023г.**	**На 01.01.2024. с учетом перехода на ФСБУ 14/2022**	**Изменение в межотчетный период**
Нематериальные активы, со стоимостью ниже лимита.	74	66	8
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периодастр2520		-8	-8
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода стр.2530	0	2	2

Информация по раскрытию причин сложившегося убытка указана в разделе «Раскрытие информации о Непрерывности деятельности»

3.2.7. К строке 1410 «Заемные средства» отсутствуют

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

	На 31.12.2022г.	**На 31.12.2023г.**	**На 31.12.2024г.**
База для расчета ОНО (Разница в налоговой и бухгалтерской оценке ОС)	0	0	985
База для расчета ОНО (Разница в налоговой и бухгалтерской оценке кредиторской задолженности)			213
ОНО 20%	0	0	240
ОНО 25%			300
Разница в оценке в связи с изменением налоговой ставки	0	0	60

3.2.9. К строке 1430 «Оценочные обязательства» отсутствуют.

3.2.10. К строке 1450 «Прочие обязательства», тыс. руб.:

В строке 1450 отражены обязательства по аренде со сроком погашения свыше 12 месяцев после отчетного периода. Обязательство по аренде признается в сумме приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018) Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов (процентный расход) и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей (п. 18 ФСБУ 25/2018).

Расчет в рублях

Сумма платежей	Авансовые платежи	Обязательство	Ставка дисконтирования, % годовых	Стоимость обязательства (*)	Оценка предметов аренды
1	2	3 = [1] - [2]	4	5	6 = [5] + [2]
1 215 648,00	0,00	1 215 648,00	24	985 840,00	985 840,00

Дата начисления	Стоимость обязательства (*)	Сумма платежа по графику	Количество дней	Степень	Сумма процентных расходов (**)	% за период	дата	остаток процентов на конец месяца
1	2	3	4	4а	5	6	7	8
01.12.2024	985 840,00	0	0	0,0000	0,00			229 808,00
20.12.2024	985 840,00	50652	19	0,0521	11 101,06	17 255,60		
31.12.2024	946 289,06	0	11	0,0301	6 154,54		31.12.2024	212 552,40
20.01.2025	952 443,60	50652	20	0,0548	11 292,80	17 231,38		
31.01.2025	913 084,40	0	11	0,0301	5 938,58		31.01.2025	195 321,02
20.02.2025	919 022,98	50652	20	0,0548	10 896,55	15 051,88		
28.02.2025	879 267,53	0	8	0,0219	4 155,33		28.02.2025	180 269,14
20.03.2025	883 422,86	50652	20	0,0548	10 474,45	15 958,80		
31.03.2025	843 245,31	0	11	0,0301	5 484,36		31.03.2025	164 310,33
20.04.2025	848 729,67	50652	20	0,0548	10 063,10	14 839,91		
30.04.2025	808 140,77	0	10	0,0274	4 776,81		30.04.2025	149 470,42
20.05.2025	812 917,58	50652	20	0,0548	9 638,49	14 658,85		
31.05.2025	771 904,07	0	11	0,0301	5 020,36		31.05.2025	134 811,57
20.06.2025	776 924,43	50652	20	0,0548	9 211,73	13 559,08		
30.06.2025	735 484,16	0	10	0,0274	4 347,35		30.06.2025	121 252,49
20.07.2025	739 831,51	50652	20	0,0548	8 771,93	13 311,32		
31.07.2025	697 951,44	0	11	0,0301	4 539,38		31.07.2025	107 941,17
20.08.2025	702 490,83	50652	20	0,0548	8 329,20	12 622,84		
31.08.2025	660 168,02	0	11	0,0301	4 293,65		31.08.2025	95 318,33
20.09.2025	664 461,67	50652	20	0,0548	7 878,30	11 553,01		
30.09.2025	621 687,97	0	10	0,0274	3 674,71		30.09.2025	83 765,32
20.10.2025	625 362,68	50652	20	0,0548	7 414,72	11 200,78		
31.10.2025	582 125,40	0	11	0,0301	3 786,07		31.10.2025	72 564,54
20.11.2025	585 911,46	50652	20	0,0548	6 946,96	10 151,86		
30.11.2025	542 206,42	0	10	0,0274	3 204,91		30.11.2025	62 412,67
20.12.2025	545 411,33	50652	20	0,0548	6 466,76	9 726,67		
31.12.2025	501 226,09	0	11	0,0301	3 259,91		31.12.2025	52 686,01
20.01.2026	504 485,99	50652	20	0,0548	5 981,52	8 972,10		
31.01.2026	459 815,52	0	11	0,0301	2 990,58		31.01.2026	43 713,91
20.02.2026	462 806,09	50652	20	0,0548	5 487,34	7 461,07		
28.02.2026	417 641,43	0	8	0,0219	1 973,73		28.02.2026	36 252,84
20.03.2026	419 615,16	50652	20	0,0548	4 975,24	7 407,28		
31.03.2026	373 938,40	0	11	0,0301	2 432,05		31.03.2026	28 845,55
20.04.2026	376 370,45	50652	20	0,0548	4 462,50	6 414,15		
30.04.2026	330 180,94	0	10	0,0274	1 951,65		30.04.2026	22 431,40
20.05.2026	332 132,60	50652	20	0,0548	3 937,98	5 794,31		
31.05.2026	285 418,58	0	11	0,0301	1 856,32		31.05.2026	16 637,09
20.06.2026	287 274,91	50652	20	0,0548	3 406,12	4 824,90		
30.06.2026	240 029,03	0	10	0,0274	1 418,78		30.06.2026	11 812,19
20.07.2026	241 447,81	50652	20	0,0548	2 862,77	4 122,30		
31.07.2026	193 658,57	0	11	0,0301	1 259,53		31.07.2026	7 689,90
20.08.2026	194 918,10	50652	20	0,0548	2 311,08	3 264,40		
31.08.2026	146 577,18	0	11	0,0301	953,32		31.08.2026	4 425,50
20.09.2026	147 530,50	50652	20	0,0548	1 749,22	2 332,19		
30.09.2026	98 627,72	0	10	0,0274	582,97		30.09.2026	2 093,30

20.10.2026	99 210,70	50652	20	0,0548	1 176,31
31.10.2026	49 735,00	0	11	0,0301	323,47
20.11.2026	50 058,47	50652	20	0,0548	593,53
	ИТОГО	1215840			229808.00

1 499,78		
	31.10.2026	593,53

	Руб.	Тыс.руб.
сумма обязательства на 31.12.2024г.	952 443,60	952
в т.ч. сумма краткосрочного обязательства, со сроком погашения 12 месяцев строка баланса 1550	*447 957,60*	*448*
в т.ч. сумма долгосрочное обязательства, со сроком погашения >12 месяцев строка баланса 1450	*504 485,99*	*504*

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 31.12.2022 г			На 31.12.2023 г.			На 31.12.2024 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	0		**0**							Остаток аванса незакрытый на конец периода на конец, свернутое сальдо по договору
Задолженность по оказанным работам, услугам, поставленным материалам.	16		**16**	13		**13**	7		**7**	Остаток неоплаченных работ, поставок на конец периода в связи т.к срок оплаты еще не наступил
Расчеты по налогам и сборам	290		**290**							Срок оплаты не наступил на отчетную дату
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	215		**215**	67		**67**	7		**7**	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**	1281		**1281**	Задолженность подлежит оплате после фактической передачи объекта незавершенного строительства
Итого	521		**12531**	1361		**1361**	1295		**1295**	

В составе строки 1520, ф.1	**На 31.12.2022 г.**	**На 31.12.2023 г.**	**На 31.12.2024 г.**
Отражены обязательства перед дольщиками по объекту строительства многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, 17 (реестр требований участников строительства ООО «Базис-строй»)	12010	0	0
Итого	12010	0	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	291
Сумма начисленных взносов на предстоящую оплату отпусков	88
Итого	379

3.2.15. К строке 1550 «Прочие обязательства», тыс.руб.

Полный расчет ОА приведен в п.3.2.10

Краткосрочное обязательство	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.	На 31.12.2022г.
ОА со сроком погашения 12 месяцев после отчетного периода	448	0	0
Итого	448	0	0

Забалансовый учет

В составе ценностей, учитываемых на забалансовых счетах отражены:

3.2.16. «Арендованные ОС» - 693 тыс. руб. в том числе:

- транспорт по договорам аренды (в размере годовой платы) - 120 тыс. руб.
- арендуемый земельный участок (в размере годовой платы) – 573 тыс. руб.

Арендованные ОС (по которым принято решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде в соответствии с п.11.12 ФСБУ 25/2018) отражаются по стоимости годовой аренды на забалансовом счете 001.

3.2.17. «Обеспечения обязательств полученные» отражены закладные по предоставленным займам, залоговая стоимость объектов недвижимости по действующим договорам займа- 84215 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 2024 г.	За 2023 г.	Примечания
Юридические услуги	-	29	
Сдача в аренду жилого помещения	-	-	
Услуги управления	200	1900	
Сдача в аренду нежилого помещения	-	-	
Прочая реализация	-	-	
Реализация объектов недвижимости	-	-	
Итого	200	1929	

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

Выручка	За 2024 год	За 2023год	Примечания
Полученная от деятельности на территории РФ	200	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 2024 год	За 2023 год	Примечания
Услуги выставленные	-	-	
Реализация объектов недвижимости (Себестоимость)	-	-	
Итого		-	

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

Основные виды деятельности	За 2024год	За 2023 год	Примечания
Оказание услуг	200	1929	
Реализация объектов недвижимости	-	-	
Итого	200	1929	

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

Статьи затрат	За 2024год			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	95		34,3			
Налог на имущество	106		38,3			
Реклама расходы (нормируемые)	56		20,2	66		100
Земельный налог	20		7,2			
Всего	277		100	66		100

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

Статьи затрат	За 2024 год			За 2023 год		
	Сумма	Доля в общем объеме расходов, %		Сумма	Доля в общем объеме расходов, %	
		План	Факт		План	Факт
Заработная плата, больничные	5118		54,4	5390		57
Начисления на заработную плату	1529		16,3	1597		16,88
Резерв на оплату отпускных	602		6,4	751		7,94
Командировочные расходы	71		0,8	-		-
Аренда а/м	171		1,9	59		0,62
Расходы на а/м, ГСМ	660		7	340		3,6
Аренда офисного помещения	532		5,7	581		6,14

Услуги по охране офиса	38		0,4	80		0,84
Коммунальные расходы по арендуемому офисному помещению	82		0,9	72		0,76
Консультационные, аудиторские, юридические, информационные услуги, обучение	115		1,2	107		1,14
Курьерские, почтово-телеграфные расходы, доставка	32		0,3	29		0,31
Отправка отчетности по ТКС, программное обеспечение	134		1,3	188		2
Хоз.расходы, канцтовары, мебель, компьютеры	165		1,8	106		1,12
Услуги связи, интернет	132		1,4	103		1,09
Прочие расходы (расходы на питьевую воду, неприним.к НУ, прочие)	11		0,1	16		0,17
Списание НДС на расходы	-		-	-		-
Расходы на рекламу (ненормируемые)	1		0,0	1		0,01
Услуги НБКИ	6		0,1	36		0,38
Всего	9407		100	9456		100

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

Доходы	В 2024 г.	В 2023г.
		Дивиденды по итогам 2021г.
Дивиденды, полученные от дочерней организации	-	2500,00

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 2024 год	Примечания
Проценты к получению по договорам займа	7508	4626	Уменьшился объем выдаваемых займов по ипотечным программам, увеличилась процентная ставка
Проценты к получению по договору размещения МНО	410	4949	Увеличился объем размещений, процентная ставка
Итого	7918	9575	

3.3.9. Расшифровка к строкам 2330 «Проценты к уплате», тыс. руб.:

Показатель	За 2023год	За 2024 год
Строка 2320 «Проценты к уплате**», всего:**	**17**	
Процентные расходы по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018	**17**	

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

Показатель	За 2023год	За 2024 год
Строка 2340 «Прочие доходы», всего:	**207**	**1472**
Восстановлен резерв по сомнительной задолженности	**28**	
Возврат страховки		
Возврат госпошлины	**8**	**98**

Взыскания по решению суда/мировому соглашению	**48**	**124**
Реализация МЦ	**27**	**4**
Штрафы пени, неустойки к получению	**96**	**1246**
Строка2350 «Прочие расходы», всего:	**339 385**	**1620**
Госпошлина за совершение юридических действий	88	38
Госпошлина за совершение юридических действий по оформлению доп.выпуска акций, услуги по оформлению документов по госрегистрации доп.выпуска акций	59	
Нотариальные услуги в пределах тарифа	3	6
Налог и, взносы	25	65
Размещение сведений на фед.ресурсе	2	2
Материальная помощь	205	226
Ведение реестра ценных бумаг, услуги по выпуску акций	56	34
Услуги банка, комиссия, ведение счета	49	34
Расходы по безвозмездной передаче товаров	41	102
Возмещение расходов, исп.сбор		75
Оценка, юридические услуги	76	72
Реализация ОС. финансовый результат в ф.2 отражается свернуто		68
Расходы по передаче объекта незавершенного строительства, прав аренды в собственность края	144 639	897
Резерв под обесценение финансовых вложений	194 137	
Прочие	5	1

Расшифровка операций реализации ОС в 2024г., тыс. руб.:

Показатель	За 2024 год
Строка 2340 Прочие доходы/2350 Прочие доходы в части финансового результата от реализации ОС:	
Выручка от реализации ОС	48
Остаточная стоимость реализованных ОС+ затраты на выбытие	116
Финансовый результат прибыль «+» (строка2340)/убыток «-» (строка 2350)	68

В соответствии с п.45 ПБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности раскрывается с учетом существенности финансовый результат от выбытия основных средств, в данном случае включен в состав прочих расходов.

3.3.11. 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	**-73**	**2300 ОФР**	**-15**	
Расчет налоговой базы, налога на прибыль				
доходы не учитываемые в НУ	**0**	**2310 ОФР**	ПНА	
			0	
дивиденды	*0*		0	
Доходы/расходы, формирующие временные разницы ОНА/ОНО	**587,41**	**2220/2340/2350 ОФР**	ОНА/ОНО	**2412 ОФР**
			74	
доходы, влияющие на отлож.налог.активы ОНА	**0,00**	2340 ОФР	**0**	*в составе 2412 ОФР*
восстановлен резерв по сомн.долгам	*0,00*		0	
расходы, формирующие ОНА	**610,98**		**122**	
резерв отпусков в БУ	*-13,96*	2220 ОФР	*-3*	

разница в признании расходов по малоценным НМА	*7,05*		*1*	
разница в расходах по ОС проданному с убытком в соответствии с оставшимся сроком полезного использования	*53,84*	2350 ОФР	*11*	
арендные обязательства	*1 165,00*		*233*	
восстановлен убыток прошлого налогового периода в размере 50%	*-600,94*	стр110 лист 02 НД по НП	*-120*	
расходы, формирующие ОНО	**1 198,39**		**240**	
кредиторская задолженность	212,55		*43*	
основные средства	985,84		*197*	
Эффект изменения ставки будущего налога перерасчет ОНА/ОНО 25%			***перерасчет 25%*** **191**	*в составе 2412 ОФР*
перерасчет ОНА на 31.12.24г.ставка 25%			*251*	
перерасчет ОНО на 31.12.24г.ставка 25%			*60*	
расходы не учитываемые в целях расчета налога на прибыль, формируется ПНО	**1 261,79**	**2350 ОФР**	*ПНО* **252**	
безвозмездная передача(соб. после отч.даты), расходы по объекту незавершенного строительства	*897,48*		*179*	
ндс не прин.к вычету/прочие	*0,87*		*0*	
мат.помощь	*226,06*		*45*	
исполнительский сбор	*50,00*			
безвозмезд.передача ПРОЧАЯ	*33,50*		*7*	
расходы на рекл.свыше 1%	*53,88*		*11*	
финансовый результат по НУ	*налоговая база* **600 944**	**стр 120 лист02 НД по НП**	*налог на прибыль текущий* **-120**	**2411 ОФР, строка 180 лист 2 НД по НП**
Итого оборот ОНА/ОНО/отложенный налог на прибыль			**74**	**2412 ОФР**
Итого налог на прибыль			**-46**	**2410 ОФР**

В строке 2412 в составе отложенного налога на прибыль отражены результаты пересчета временных разниц, вызванные изменением с 01.01.2025г. ставки налога на прибыль с 20% до 25%.

счет учета	Вычитаемая временная разница	сумма	20%	25%	разница
		тыс.руб.	счет учета 09		
96	Оценочные обязательства и резервы	379,09	75,82	94,77	18,95
97.21	Расходы будущих периодов	14,96			
97.12		53,84	13,76	17,20	3,44
63	Резервы сомнительных долгов	3 237,18	647,44	809,29	161,86
97.11	Убытки прошлых лет	178,00	35,60	44,50	8,90
01к	Арендные обязательства	1 165,00	233,00	291,25	58,25
	Итого	5 028,06	1 005,60	1 257,02	251,40
счет учета	Налогооблагаемая временная разница	сумма	20%	25%	разница
		тыс.руб.	счет учета 77		
76.07.05	Кредиторская задолженность	212,55	42,51	53,14	10,63
01-02	Основные средства	985,84	197,17	246,46	49,29
	Итого	1198,3924	239,67848	299,5981	59,91962
Эффект изменения ставки будущего налога					**191,48**

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

Показатель	За 2024год	За 2023 год
Строка 2412 «отложенный налог на прибыль, всего:	**74**	**29**
Изменение ОНА по резерву предстоящих отпусков	16	26
Изменение ОНА по резерву предстоящих расходов	16	
Изменение ОНА по полученному убытку	-111	-14
Изменение ОНА по резерву сомнительных долгов	162	-41
Изменение ОНА арендные обязательства	291	
Изменение ОНО по основному средству	-247	
Изменение ОНО по кредиторской задолженности	-53	

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

Показатель	За 2022г.	За 2023г.
Совокупный финансовый результат периода без учета корректировок на конец отчетного года	-120	-336396
Корректировка в межотчетный период в связи с изменением учетной политики стр.2520	**-8**	**0**
Отложенный налог на прибыль в связи с изменением учетной политики стр.2530	**2**	
Итого, Совокупный финансовый результат периода с учетом корректировки в связи с изменением учетной политики на конец отчетного года	**-126**	**-336396**

При переходе на ФСБУ 14/2022 с 01.01.2024г. нематериальные активы, отвечающие признакам п.4 ФСБУ 14/2022, стоимостью ниже установленного лимита, в порядке единовременной корректировки списаны на нераспределенную прибыль в межотчетный период 31.12.23г.-01.01.24г. Показатели бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г. не меняются, изменения отражены по состоянию на 01.01.2024г. В отчете о финансовых результатах за 2024г. последствия корректировки на нераспределенную прибыль отражены с использованием строк 2520, 2530

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки на 31.12.2023г., тыс.руб.	Корректировка в межотчетный период, тыс.руб.	Сумма после корректировки на 01.01.2024г., тыс.руб.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Отложенные налоговые активы	1180	882	2	884
Итого по разделу I	**1100**	**6 298**	**2**	**6 300**
Прочие оборотные активы	1260	74	(8)	66
Итого по разделу II	**1200**	**78 452**	**(8)**	**78 444**
БАЛАНС	**1600**	**84 750**	**(6)**	**84 744**
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(335 810)	(6)	(335 816)
Итого по разделу III	**1300**	**82 997**	**(6)**	**82 991**
БАЛАНС	**1700**	**84 750**	**(6)**	**84 745**

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

Показатель	За 2024 г.	За 2023 г.
Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении	405850	405850
Чистая прибыль, руб.	-125954,48	-336 396 269,67
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	-0,31	-828,87

Генеральный директор _____/Алексеенко Ю.В.

Главный бухгалтер _____/Головахина Е.М.

28.02.2025г.