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 бухгалтерской отчетности за 2025г.

1. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год АО «ИИАСК» (текстовая часть)

1. Общие сведения:

1.1 Основные виды экономической деятельности.

1.2 Информация по отчетным сегментам.

2. Учетная политика (информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная п. 45 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" в текстовой форме).

3. Пояснения к бухгалтерской отчетности. Раскрытие существенных показателей:

3.1 Актив баланса.

3.2 Пассив Баланса.

3.3 Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

3.4 Пояснения к Отчету о движении денежных средств.

4. Забалансовый учет.

5. Иная информация:

5.1 Операции со связанными сторонами.

5.2 Аудит.

5.3 Затраты на энергетические ресурсы.

5.4 Экологическая деятельность.

5.6 Учет договоров совместной деятельности.

5.7 Полученные бюджетные средства в 2025г.

5.8 Бенефициарные владельцы.

5.9 Условия хозяйствования в 2025г.

5.10 События после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

5.11 Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

5.12 Информация по прекращаемой деятельности.

5.13 Раскрытие информации в отношении непрерывности деятельности.

2. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год АО «ИИАСК» (табличная часть) Таблицы 3-11

3. Нематериальные активы.

4.Основные средства.

5. Финансовые вложения.

6. Запасы.

7. Дебиторская задолженность.

8. Обязательства.

9. Обеспечения обязательств.

10. Расходы по обычным видам деятельности.

11. Государственная помощь.

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 2025 год
АО «ИИАСК»
(текстовая часть)

Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах АО «ИИАСК» сформированы с учетом требований, установленных Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства Российской Федерации, федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

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

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

Участник АО «ИИАСК» по состоянию на 31.12.2025г. – единственный акционер Министерство имущественных отношений Ставропольского края, доля акций – 100%.

Общество является Непубличным акционерным обществом

Генеральный директор - Алексеенко Юрий Владимирович (протокол заседания совета директоров №2 от 15.01.2021г., №1 от 15.01.2026г. 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 2025 года составила 9 человек.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

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

Все стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

1.1 Основные виды экономической деятельности:

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

В отчетном периоде Общество осуществляло:

- деятельность по выдаче займов под залог недвижимого имущества (64.92.3)
- деятельность по управлению организацией (82.11)
- реализация объектов жилой недвижимости (68.10)

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

1.2. 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.

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 2025г./2024г. 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 2024/2025г организации, руб.

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

	2024 год			**2025 год**		
Статья дохода	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС
ООО "Доступное жилье"	**240,00**	**40,00**	**200,00**	**240,00**	**40,00**	**200,00**
Услуга по управлению ООО "Доступное жилье"	*240,00*	*40,00*	*200,00*	*240,00*	*40,00*	*200,00*
Итого	**240,00**	**40,00**	**200,00**	**240,00**	**40,00**	**200,00**

По отчетному сегменту – реализация объектов недвижимости – в 2024г. сделки не совершались, в 2025г. реализовано 3 объекта недвижимости, в 2024г. приобретено 5 объектов недвижимости для последующей реализации, в 2025г. -1 объект недвижимости для последующей реализации.

Отчетный сегмент - реализация объектов недвижимости, тыс. руб.

	2024 год			**2025 год**		
Статья дохода	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**
Продажа объектов недвижимости				10 250		10 250
Итого				**10 250**		**10 250**

По отчетному сегменту: прочая реализация – включает: 1) реализацию МЦ – в 2024г. 1 сделка, в 2025г.- 1 сделка; 2) в 2025г. не осуществлялись сделки по продаже ОС, в 2024г. – совершена 1 сделка по продаже ОС.

Отчетный сегмент - прочая реализация, реализация ОС, тыс. руб.

Статья дохода, (в составе строки 2340 ОФР)	**2024 год**			**2025год**		
	Итого, с НДС	**НДС**	**Итого, без НДС**	**Итого, с НДС**	**НДС**	**Итого, без НДС**
Реализация ОС	58,00	9,67	48,33			
Реализация МЦ	5,00	0,83	4,17	0,49	0,8	0,41
Итого	**63,00**	**10,5**	**52,5**	**0,49**	**0,8**	**0,41**

Сводная таблица по выручке, тыс.руб.:

	2024 год	**2025 год**

Статья дохода	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС	Итого, с НДС	НДС	Итого, без НДС
Оказание услуг (в составе строки 2110 ОФР)	240,00	40,00	200,00	240,00	40,00	200,00
Продажа объектов недвижимости (в составе строки 2110 ОФР)				10 250,00		10 250,00
Прочая реализация (в составе строки 2340 ОФР)	63,00	10,5	52,5	0.49	0.8	0.41
Итого общее	**303,00**	**50,5**	**252,5**	**10 490,49**	**40,80**	**10 450,41**

Сравнительный анализ роста/снижения объемов выручки за 2024-2025г., тыс. руб.:

	Комплекс услуг по сопровождению объектов недвижимости, агентских, и иных услуг (управление, аренда).		Увеличение/уменьшение показателей
период	2024 г.	2025 г.	31.12.2025
Выручка по сегменту (тыс. руб.), без НДС	200	200,00	0,00
	Продажа объектов недвижимости		
		10 250,00	+10 250,00

2. Учетная политика (информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная п. 45 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" в текстовой форме)

Учетная политика на 2025 год для целей бухгалтерского учета подготовлена с учетом требований Федеральных стандартов бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и в соответствии с иными нормативными актами действующего законодательства и утверждена приказом генерального директора N 48 от 28.12.2024г. 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 по состоянию на 01.01.2024г. в связи

с изменением учетной политики, обусловленной началом применения ФСБУ 14/2022, отражена 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», строке 3240 отчета об изменении капитала.

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; краткосрочные НМА, квалифицируемые как дебиторская задолженность, принятые на учет до 01.01.2025г. отражены на счете 97, с 01.01.2025г. на счете 76.18, учитываются в расходах пропорционально прошедшему и оставшемуся периоду использования.

2.5 Авансы под внеоборотные активы относятся к внеоборотным активам (п. 16 ФСБУ 4/2023) отражаются в разделе I «Внеоборотные активы», авансы под запасы отражаются в дебиторской задолженности, статья «Дебиторская задолженность».

2.6 Общество применяет ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация" с 01.01.2025г.

2.7 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)

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

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

2.10 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.

2.11 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 за 2024г.

2.12 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.

2.13 Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам с покупателями и заказчиками, прочими дебиторами и кредиторами; резерв под обесценение финансовых вложений по выданным займам и связанным с ними начислениями, финансовым вложениям в виде прав требований на жилые помещения.

2.14 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).

2.15 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.

2.16 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.

2.17 В отчете о финансовых результатах – свернутое представление резервов по видам, показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы, доходы и расходы, когда возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации; правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов

2.18 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. В ОДДС и пояснениях к нему общую сумму платежа по всем налогам, сборам и обязательным платежам, за исключением налога на прибыль, уплачиваемым на ЕНС, отражать в составе денежных потоков от текущих операций, строка прочие платежи код 4129. 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".

2.19 Наименования и коды показателей в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменении капитала, отчете о движении денежных средств приведены в соответствие ФСБУ 4/2023/.Отдельные показатели граф «На 31 декабря 2024 г.» бухгалтерского баланса, а также показатели отчета о финансовых результатах, отчета о движении денежных средств сформированы с учетом корректировки в связи с применением Обществом с 1 января 2025 г. ФСБУ 4/2023, в связи с этим:

1) В сравнительных показателях бухгалтерского баланса на 31.12.2024г., произошли следующие корректировки:

Код строки	**Наименование строки в отчетности за 2024г.**	**Наименование строки в текущей отчетности**	**Показатель на 31.12.2024г. (отчетности 2024г.)**	**Показатель на 31.12.2024г. (отчетности 2024г.) в настоящей отчетности**	**Сумма корректировки**	**Причина корректировки**
1550	Прочие обязательства	Прочие краткосрочные обязательства	448	-	-448	Перенесено в строку 1520
1520	Кредиторская задолженность	Кредиторская задолженность	1295	1295	-	Показатель не поменялся
1520	Кредиторская задолженность	Обязательство по аренде	-	448	448	Добавилась дополнительная строка с кодом 1520, сумма перенесена из строки 1550
Итоговая сумма корректировки					**0**	

Сравнительные показатели бухгалтерского баланса на 31.12.2023г. не изменились.

2) сравнительных показателях ОДДС на 31.12.2024г., произошли следующие корректировки:

Код строки	**Наименование строки в**	**Наименование строки в**	**Показатель на**	**Показатель на**	**Сумма корректировки**	**Причина корректировки**

	отчетности за 2024г.	**текущей отчетности**	**31.12.2024г. (отчетности 2024г.)**	**31.12.2024г. (отчетности 2024г.) в настоящей отчетности**		
4125	Налоги и сборы	-	(1683)	-	-1683	Перенесено в строку 4129
4126	НДС	-	(164)	-	-164	Перенесено в строку 4129
4129	Прочие платежи	Прочие платежи	(1120)	(2967)	1847	Добавились суммы ранее отраженные в строках 4125, 4126
Итоговая сумма корректировки					**0**	

3) показатели строки 2900 Базовая прибыль (убыток) на акцию отчета о финансовых результатах приведены в рублях с двумя цифрами после запятой.

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**

2.20 ФСБУ 9/2025 "Доходы" после вступления в силу в 2025г. обществом досрочно не применяется.

2.21 В столбце пояснения бухгалтерской отчетности указывается код в виде «целого числа» из табличной части раздела пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, код в формате «число.число» из текстовой части пояснений.

2.22 В соответствии с учетной политикой, положением об инвентаризации проведена годовая инвентаризация активов, обязательств, резервов, расчетов по состояния на 31.12.2025г.:

Расчеты по налогам и сборам (сч68,69)	31.12.2025	Справки о состоянии расчетов, выписки операций, акт инвентаризации
Материально-производственные запасы (МЦ 04) в эксплуатации забалансовый учет	31.12.2025	Инвентаризация МПЗ по материально-ответственным лицам
Инвентаризация арендованных основных средств, числящихся на забалансовом учете организации (сч.001), краткосрочные договора аренды	31.12.2025	Инвентаризационные описи

Затраты в объект незавершенного строительства сч.МЦ20 (Безвозмездная передача)	31.12.2025	Акт инвентаризации
Обеспечение обязательств полученных (сч. 008)	31.12.2025	Акт инвентаризации, отчет
Материально-производственные запасы (сч10,41)	31.12.2025	Инвентаризация МПЗ
Инвентаризация расходов будущих периодов (сч.97, 76.18)	31.12.2025	Оценка оставшихся расходов, акт инвентаризации
Инвентаризация расходов по резерву отпусков (сч.96)	31.12.2025	Расчетный метод, акт инвентаризации
Финансовые вложения (сч58, 55)	31.12.2025	Акт сверки, акты инвентаризации, выписка из списка участников общества
Резерв под обесценение финансовых вложений	31.12.2025	Метод экспертной оценки, профессиональное суждение
Денежные средства на расчетном счете	31.12.2025	Инвентаризация, выписки банка об остатках на расчетных счетах
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч60)	31.12.2025	Акты сверок, инвентаризация
Расчеты с покупателями и заказчиками (сч.62)	31.12.2025	Акты сверок, инвентаризация
Инвентаризация резерва по сомнительным долгам (сч.63)	31.12.2025	Метод экспертной оценки, решение кредитного комитета
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами (сч.76.5, 76.09 ,76.02)	31.12.2025	Акты сверок, реестры требований кредиторов, иные документы подтверждающие расчеты.
Инвентаризация ППА, ОАО, отложенных обязательств по аренде	31.12.2025	Акт инвентаризации, расчеты
Инвентаризация отложенных налоговых активов, обязательств	31.12.2025	Акт инвентаризации, расчеты
Инвентаризация нематериальных активов (НМЦ04)	31.12.2025	Инвентаризация, ведомость прав
Инвентаризация списанной дебиторской задолженности (007)	31.12.2025	Акт инвентаризация

3.Пояснения к бухгалтерской отчетности. Раскрытие существенных показателей.

3.1.Актив баланса

3.1.1 Информация о нематериальных активах *представлена в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раздел 3*.

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.

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.
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	108

3.1.2. Основные средства.

Информация о видах и движении основных средств, прав пользования активами *представлена в табличной части пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах раздела 4 «Основные средства».*

Строка 1150 Основные средства, тыс.руб.:

Объекты ОС	Остаточная стоимость на 31.12.2023г.	Остаточная стоимость на 31.12.2024г.	Остаточная стоимость на 31.12.2025г.
Право пользования активом	-	986	493
Бытовка	116		
Итого	116	986	493

Объекты ОС на 31.12.2025г.	Первоначальная стоимость на 31.12.2025г.	Амортизация на 31.12.2025г.
Право пользования активом	986	493
Итого	986	493

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 31.12.2025г.

1.Право пользования активом, признается по фактической стоимости, включает:	Стоимость на 31.12.2025г. 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	493
Итого балансовая стоимость	493

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 31.12.2025 г. право пользования активом составило 493 тыс. руб. Признаки обесценения ППА на 31.12.2025г. отсутствуют (профессиональное суждение от 30.12.2025г.): 1)

существенный рост процентных ставок, влияющий на ставку дисконтирования – отсутствует; 2) признаки устаревания/физической порчи объекта аренды – отсутствуют; 3) планы арендодателя по выбытию активов – отсутствуют; 4) снижение рыночной стоимости объекта аренды – отсутствует.

3.1.3.Информация о финансовых вложениях *представлена в разделе 5 табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах*.

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

Финансовые вложения	Сумма на 31.12.2023г.	Сумма на 31.12.2024г.	Сумма на 31.12.2025г.
Доля в уставном капитале ООО «Доступное жилье»	5300	5300	5300
Займы со сроком погашения более 12 месяцев		1494	7344
Итого	5300	6794	12644

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 до 31.12.2026г.

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

Вид финансового вложения	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
Выданные процентные займы	65270	7299	11179
Приобретенные имущественные права	194137	194137	176328
Резерв под обесценение финансовых вложений в виде имущественных прав требований на жилые помещения	-194137	-194137	-176328
Итого	65270	7299	11179

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 финансовых вложений в виде имущественных 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 финансовых вложений в виде имущественных 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.

В 3 кв.2025г. получен платеж от ООО «АртСтройТехно», направленный на погашения 3 очереди реестра требований кредиторов в деле о банкротстве ООО АртСтройТехно № А63-12163-2015, в размере 17809,54 тыс.руб. Восстановлен сформированный ранее резерв под обесценение финансовых вложений в виде имущественных прав требований на жилые помещения на сумму погашенных требований с отражением ПНА из-за возникновения постоянной разницы п.4 ПБУ18/02.

На основании профессионального суждения от 30.12.2025г. резерв под обесценение финансовых вложений в виде имущественных 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 31.12.2025г. сформирован на сумму в размере 176 327 874,96 руб.

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

Актив	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	Оборот (в составе строки 2412 ф.2) ставка 25%
Резерв предстоящих отпусков	105	95	+11
Расходы будущих периодов (убыток от реализации амортизируемого имущества, разница в признании прав пользования в БУ/НУ)	10	17	-7
Резервы сомнительных долгов	809	809	0
Налоговые убытки переносимые на будущее (расходы будущих периодов)	8	45	-37
Арендные обязательства	139	291	-152
Итого	1072	1257	-185

3.1.5. Информация о наличии и движении запасов *отражена в разделе 6 «Запасы» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах*.

Строка 1210 «Запасы», тыс. руб.:

Вид запасов/период	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
1.Материалы, в т.ч.:	1	-	-
топливо	1	-	-
2.Объекты недвижимости, предназначенные для продажи		22089	15992
3.Резерв под обесценение запасов	-	-	-
3.Затраты в объект незавершенного строительства многоэтажный дом, г.Зеленокумск, ул.Новая, 17	-	-	-
Резерв под обесценение объекта незавершенного строительства	-	-	-
Итого	1	22089	15992

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. В целях осуществления надлежащего контроля за наличием, движением данного объекта, его учет до момента подписания документов приема/передачи ведется на забалансовом счете.

Общая сумма затрат в объект незавершенного строительства на 31.12.2025г., тыс.руб.:

Объект незавершенного строительстава Многоэтажный дом г.Зеленокумск, ул.Новая, д.17	всего, тыс. руб.	в т.ч. за 2025г. тыс.руб.
Амортизация	33,28	
Арендная плата за земельный участок	1261,94	378,9
Госпошлина	22,00	
Затраты по охране объекта строительства	1 286,44	
Изготовление тех.плана	50,02	

Кадастровые работы по разделу земельного участка	12,00	12,00
Консервация	860,25	860,25
Оценка рыночной стоимости	50,00	
Подготовка смет	50,00	50,00
Права застройщика на земельный участок	3 898,00	
Права застройщика на объект незавершенного строительства	8 109,00	
Расходы на освещение	2,69	
Расходы по видеонаблюдению	84,63	
Совокупный размер требований кредиторов к ООО "Базис-строй" для перехода прав застройщика	129 760,52	
Электроэнергия	75,81	
Итого	**145556,58**	**1301,15**

Затраты по содержанию объекта, возникшие в 2025г., отнесены на текущие расходы не принимаемые к НУ, сформировано ПНО.

В 2024-2025г. 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 31.12.2025г. тыс.руб.	На 31.12.2024г. тыс.руб.	На 31.12.2023г. тыс.руб.
Объекты недвижимости с зарегистрированным правом собственности, в т.ч.:	15992	16 285	-
Объекты жилой недвижимости (дома. квартиры)	*7625*		
Земельные участки	*2129*		
Единый объект жилой недвижимости с земельным участком	*6238*		
Объекты недвижимости в процесс регистрации права собственности		5 804	
Итого	15992	22 089	-

3.1.6. Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» тыс.руб.:

Актив	На 31.12.2025г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1	26	15
Итого	1	26	15

В строке 1220 отражен восстановленный НДС, 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.

3.1.7. 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 *отражена в разделе 7 «Дебиторская задолженность» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».*

Строка 1230 «Дебиторская задолженность» тыс. руб.:

Наименование должника и вид обязательства	Сумма задолженности на 31.12.2023г.			Сумма задолженности На 31.12.2024г.			Сумма задолженности На 31.12.2025г.		
	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 поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	2910		**2910**	536		**536**	239		**239**
Расчеты с покупателями и заказчиками (услуги оказанные, работы выполненные)	10		**10**				5400		**5400**
Задолженность подотчетных лиц									
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в т.ч.	7752	3237	**4515**	8358	3237	**5121**	6624	3237	**3387**
Расчеты по налогам и сборам	*52*		***52***	*1187*		***1187***	*29*		***29***
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	*7700*	*3237*	***4463***	*7158*	*3237*	***3921***	*6564*	*3237*	***3327***
Дебиторская задолженность в составе расходов будущих периодов				*13*		***13***	*31*		***31***
Итого	10672	3237	**7435**	8894	3237	**5657**	12263	3237	**9026**

3.1.8. Строка 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 31.12.2023г.	0	-	5658	-	-	-
На 31.12.2024г.	0	-	41681	-	-	-
На 31.12.2025г.	0	-	51317	-	-	-

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

Вид прочего оборотного актива	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета	Сумма по счету учета
Расходы будущих периодов сч.учета 97	74	8	2
Итого	74	8	2

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 Уставный капитал и акции Общества

Строка 1310 «Уставный капитал»

Уставный капитал по состоянию на 31.12.2025г.: 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. 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

Наименование показателя	На 31.12.2024г	На 31.12.2025г.
Уставный капитал, тыс. руб.	417 860,00	417 860 ,00
Количество выпущенных акций, шт.	417860	417860
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	1000,00	1000,00

Неоплаченные акции отсутствуют.

Права предоставляемые акциями - каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Учетные данные по количеству, стоимость акций подтверждены выпиской из реестра акционеров на начало и конец отчетного периода

3.2.2. Строка 1360 «Резервный капитал», тыс. руб.:

	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
Резервный капитал	947	947	947
Итого	947	947	947

В обществе создается резервный фонд в размере не менее 15 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли.

3.2.3. Строка 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)», тыс. руб.:

статьи	На 31.12.2023г.	На 31.12.2024г.	На 31.12.2025г.
Сформированная прибыль прошлых лет на начало года	10590	4012	4012
Убыток, подлежащий покрытию на начало года	-5626	-339822	-339948
Прибыль текущего года			16168
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	-335810	-335936	-319768

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., в 2024-2025г. дивиденды не выплачивались.

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

статьи	**На 31.12.2025г.**	**На 31.12.2024г.**	**изменение**
Уставной капитал стр1310	**417860**	**417860**	
Резервный капитал стр1360	**947**	**947**	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр1370, в т.ч.:	**-319768**	**-335936**	**+16168**
Убыток подлежащий покрытию	*-339948*	*-339948*	
Прибыль	*+20180*	*4012*	*+15946*
Итого	**99039**	**82871**	**+16168**

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

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

	На 31.12.2023г.	**На 31.12.2024г.**	**На 31.12.2025г.**
База для расчета ОНО (Разница в налоговой и бухгалтерской оценке ОС)	0	985	493
База для расчета ОНО (Разница в налоговой и бухгалтерской оценке кредиторской задолженности)		213	53
ОНО 25%		300	136
Изменение ОНО			-164

3.2.5 Информация о наличии и движении обязательств, в том числе кредиторской задолженности, по срокам обращения (краткосрочная/долгосрочная) *отражена в разделе 8 «Обязательства» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».*

К строкам 1450 «Прочие обязательства»,1520 «Обязательства по аренде» 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).

В строке 1520 отражены краткосрочные обязательства по аренде со сроком погашения 12 месяцев.

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	1 499,78		
31.10.2026	49 735,00	0	11	0,0301	323,47		31.10.2026	593,53
20.11.2026	50 058,47	50652	20	0,0548	593,53			
	ИТОГО	1215840			229808.00			

сумма обязательства на 31.12.2025г.	504 85,99
в т.ч. сумма краткосрочного обязательства по аренде, со сроком погашения 12 месяцев строка баланса 1520	*504 485,99*
в т.ч. сумма долгосрочное обязательства по аренде, со сроком погашения >12 месяцев строка баланса 1450	*0,00*

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

Наименование должника и вид обязательства	На 31.12.2023 г			На 31.12.2024 г.			На 31.12.2025 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**	
Задолженность по оказанным работам, услугам, поставленным материалам с поставщиками и подрядчиками	13		**13**	7		**7**	7		**7**	Остаток неоплаченных работ, поставок на конец периода в связи т.к срок оплаты еще не наступил
Расчеты по налогам и сборам							408		**408**	Срок оплаты не наступил на отчетную дату
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	67		**67**	7		**7**	8		**8**	Срок выплаты-не наступил. Задолженность текущая.
Отложенный налог по событиям после отчетной даты			**1281**	1281		**1281**	1203		**1203**	Задолженность подлежит оплате после фактической передачи объекта незавершенного строительства
Итого	1361		**1361**	1295		**1295**	1679		**1626**	

3.2.6. К строке 1540 «Оценочные обязательства», тыс. руб.

Резерв предстоящих расходов	Сумма, тыс. руб.
Сумма предстоящей оплаты отпусков	323
Сумма начисленных взносов на предстоящую оплату отпусков	98
Итого	421

Информация по оценочным обязательствам также *отражена в разделе 8 «Обязательства» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».*

3.3. Пояснения к Отчету о финансовых результатах.

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

Основные виды деятельности	За 2024 г.	За 2025г.	Примечания
Услуги управления	200	200	
Реализация объектов недвижимости		10250	
Итого	200	10450	

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

Выручка	За 2024 г.	За 2025г.	Примечания
Полученная от деятельности на территории РФ	200	10450	
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 г.	За 2025г.	Примечания
Услуги выставленные	-	-	
Реализация объектов недвижимости (Себестоимость)	-	9341	
Итого	-	9341	

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

Основные виды деятельности	За 2024 г.	За 2025г.	Примечания
Оказание услуг	200	200	
Реализация объектов недвижимости	-	909	
Итого	200	1109	

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

Статьи затрат	За 2024 г.			За 2025г.		
	Сумма	Доля в общем объеме расходов, %		Сумма	Доля в общем объеме расходов, %	
		План	Факт		План	Факт
Коммунальные услуги, взносы на кап.ремонт, содержание объекта недвижимости	95		34,3	189		29,1
Налог на имущество	106		38,3	408		62,9
Реклама расходы (нормируемые)	56		20,2			
Земельный налог	20		7,2	52		8,0

Всего	277		100	649		100

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

Статьи затрат	За 2024 год			За 2025г.		
	Сумма	Доля в общем объеме расходов, %		Сумма	Доля в общем объеме расходов, %	
		План	Факт		План	Факт
Аренда офисного помещения 2024г./Амортизация права аренды 2025г.	532		5,7	493		4,9
Заработная плата, больничные	5118		54,4	5608		55,5
Начисления на заработную плату	1529		16,3	1679		16,6
Резерв на оплату отпускных	602		6,4	660		6,5
Командировочные расходы	71		0,8	42		0,4
Аренда а/м	171		1,9	237		2,4
Расходы на а/м, ГСМ	660		7	833		8,2
Услуги по охране офиса	38		0,4	74		0,7
Коммунальные расходы по арендуемому офисному помещению	82		0,9	65		0,6
Консультационные, аудиторские, юридические, информационные услуги, обучение	115		1,2	104		1,0
Курьерские, почтово-телеграфные расходы, доставка	32		0,3	15		0,2
Отправка отчетности по ТКС, программное обеспечение	134		1,3	77		0,8
Хоз.расходы, канцтовары, мебель, компьютеры	165		1,8	76		0,8
Услуги связи, интернет	132		1,4	132		1,3
Прочие расходы (расходы на питьевую воду, неприним.к НУ, прочие)	11		0,1	5		0,1
Списание НДС на расходы	-		-	-		-
Расходы на рекламу (ненормируемые)	1		0,0	1		0,0
Услуги НБКИ	6		0,1	0		0,0
Всего	9407		100	10102		100

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

Проценты к получению	За 2025г.	За 2024 г.	Примечания
Проценты к получению по договорам займа	3884	4626	Уменьшился объем выдаваемых займов по ипотечным программам, уменьшилась процентная ставка
Проценты к получению по договору размещения МНО	6572	4949	Увеличился объем размещений, процентная ставка уменьшилась
Итого	10456	9575	

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

Показатель	За 2025год	За 2024 год
Строка 2330 «Проценты к уплате**», всего:**	**160**	**17**

Процентные расходы по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018	160	17

Расчет процентов отражен в п.3.2.5

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

Показатель	За 2025г.	За 2024 год
Строка 2340 «Прочие доходы», всего:	**17991**	**1472**
Восстановлен резерв под обесценение финансовых вложений	17810	
Возврат госпошлины	26 (всего138 к возмещению, из них 112 учтены свернуто в прочих доходах/расходах)	98
Взыскания по решению суда/мировому соглашению		124
Реализация МЦ		4
Штрафы пени, неустойки к получению	155	1246
Строка2350 «Прочие расходы», всего:	**2420**	**1620**
Госпошлина за совершение юридических действий	48 (160 начислено, из них 112 учтены свернуто в прочих доходах/расходах)	38
Нотариальные услуги в пределах тарифа		6
Налог и взносы	150	65
Размещение сведений на фед.ресурсе	2	2
Материальная помощь, пр.выплаты	529	226
Ведение реестра ценных бумаг, услуги по выпуску акций	34	34
Услуги банка, комиссия, ведение счета	45	34
Расходы по безвозмездной передаче товаров	321	102
Возмещение расходов, исп.сбор	30	75
Оценка, юридические услуги, пр.услуги		72
Реализация ОС. финансовый результат в ф.2 отражается свернуто		68
Расходы по передаче объекта незавершенного строительства, прав аренды в собственность края	1223	897
Резерв под обесценение финансовых вложений/списание дебиторской задолженности	34	
Прочие	4	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.44, п.45 ФСБУ 6/2020 в бухгалтерской отчетности раскрывается с учетом существенности свернутый финансовый результат от выбытия основных средств, в данном случае включен в состав прочих расходов.

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

показатель	**сумма**	**строка отчетности**	**расчет 25%**	**строка отчетности**
финансовый результат по БУ	**16 225**	**2300 ОФР**	**4 056**	
Расчет налоговой базы налога на прибыль				
доходы не учитываемые в НУ	**17 809,54**	**2310, 2340 ОФР**	пна **4 452,39**	

восстановлен резерв под обесценение фин.вложений в БУ, в НУ не формироваля (для НУ погашение дебиторской задолженности)	*17 809,54*		4 452,39	
Доходы/расходы, формирующие ОНА/ОНО	**86,56**	**2220/2340/2350 ОФР**	ОНА/ОНО **-21**	**2412 ОФР**
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	**-739,35**		**-185**	
резерв отпусков в бу	*42,21*	2220 ОФР	*11*	
разница в признании расходов по малоценным НМА	*-11,53*		*-3*	
разница в расходах по ОС проданному с убытком в соответствии с оставшимся сроком полезного использования	*-17,46*	2350 ОФР	*-4*	
арендные обязательства	*-607,82*		*-152*	
убыток текущего периода	*-*		*-*	
восстановлен убыток прошлого налогового периода в размере 50%	*-144,75*	стр110 лист 02 НД по НП	*-37*	
расходы, формирующие ОНО	**-652,79**		**-164**	
кредиторская задолженность	-159,87		*-40*	
основные средства	-492,92		*-123*	
расходы не учитываемые в целях расчета налога на прибыль, формируется ПНО	**1 815,10**	**2350 ОФР**	*пно* **454**	
безвозмездная передача(соб. после отч.даты), расходы по объекту незавершенного строительства	*1 223,34*		*306*	
ндс не прин.к вычету/прочие	*4,35*		*1*	
мат.помощь, пр.начисления	*528,63*		*132*	
исполнительский сбор	*30,00*		*8*	
безвозмезд.передача ПРОЧАЯ	*28,78*		*7*	
финансовый результат по НУ	*налоговая база* *289,49*	**строка 100 лист 02 НД по НП**	*налог на прибыль текущий*	**2411 ОФР, строка 180 лист 2 НД по НП**
	налоговая база для исчисления налога на прибыль **144,75**	**стр 120 лист 02 НД по НП**	**-36**	
Итого оборот ОНА/ОНО/отложенный налог на прибыль			**-21**	**2412 ОФР**
Итого налог на прибыль			**-57**	**2410 ОФР**

Показатель разницы строк 1420-1180 ф.1 бух.отчетности на 31.12.24-31.12.2025	164-185=-21
Сумма отложенного налога на прибыль показатель строки 2412ф.2 бух.отчетности	164-185=-21

Разница показателей, обусловленная округлением операций по арифметическим правилам в отчетный период отсутствует

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

Показатель	За 2024год	За 2025 год
Строка 2412 «отложенный налог на прибыль, всего:	**74**	**-21**
Изменение ОНА по резерву предстоящих отпусков	16	11
Изменение ОНА по резерву предстоящих расходов	16	-7
Изменение ОНА по убытку прошлых лет	-	-37
Изменение ОНА по полученному убытку	-111	-
Изменение ОНА по резерву сомнительных долгов	162	-
Изменение ОНА арендные обязательства	291	-152
Изменение ОНО по основному средству	-247	-123
Изменение ОНО по кредиторской задолженности	-53	-40

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

Показатель	За 2024г.	За 2025г.
Чистая прибыль(убыток)/Совокупный финансовый результат периода без учета корректировок на конец/начало отчетного года	-120	16168
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**	**0**
Итого, Совокупный финансовый результат периода с учетом корректировки в связи с изменением учетной политики на конец отчетного года стр.2500	**-126**	**16168**

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

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
Расчет средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, шт.	417860	417860
Чистая прибыль, руб. строка 2400	-119623,78	16167918,55
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	-0,29	38,69

3.4 Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Денежные потоки от текущих операций

3.4.1 Строка 4111 поступления от продажи товаров, оказания услуг, в тыс.руб:

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
Реализация объектов недвижимости	-	4850
Услуги управления	200	200
Реализация МЦ	4	
Итого	204	5050

3.4.2 Строка 4119 прочие поступления, в тыс.руб:

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
Выплата по решению суда	4874	87

Возвраты оплат прошлых лет	3	398
Итого	4877	485

3.4.3 Строка 4129 прочие платежи, в тыс.руб:

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
НДС от результата сворачивания	-164	-151
Прочие налоги, сборы, госпошлины	-1683	-436
Арендные платежи	-573	-379
Исполнительский сбор	-50	-30
Взыскано по суду	-25	
Беспроцентный займ	-220	
Прочие платежи	-252	-911
Итого	-2967	-1907

3.4.5 Строка 4123 процентов по долговым обязательствам, в тыс.руб:

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
Проценты по долгосрочной аренде ФСБУ 25/2018	-17	-91
Итого	-17	-91

3.4.6 Строка 4213 поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требований денежных средств к другим лицам), в тыс.руб:

Показатель	За 2024 г.	За 2025 г.
Займы выданные	92170	5470
Выплаты по финансовым вложениям в виде имущественных прав требований на жилые помещения	-	17810
Итого	92170	23280

4. Забалансовый учет

В составе ценностей, учитываемых на забалансовых счетах на 31.12.2025г. отражены:

4.1. Счет 001 «Арендованные ОС» - 576 тыс. руб. в том числе:

- транспорт по договорам аренды (в размере годовой платы) - 197 тыс. руб.
- арендуемый земельный участок (в размере годовой платы) – 379 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.

4.2. Счет 008 «Обеспечения обязательств полученные» отражены закладные по предоставленным займам, залоговая стоимость объектов недвижимости по действующим договорам займа – 74 308 тыс. руб. Информация по обеспечению обязательств полученных по годам также *отражена в разделе 9 «Обеспечение обязательств» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.*

5. Иная информация

5.1 Операции со связанными сторонами.

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

В 2025г. по действующим договорам: Договор №1-ГД от 04.12.2014г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа оказаны услуги в объеме 240 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025г. задолженность ООО «Доступное жилье» перед АО «ИИАСК» отсутствует.

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.

В 2025г. заключен договор займа №2625001ЮЛ от 23.10.2025г. на сумму 900 тыс.руб., сумма начисленных и выплаченных за период процентов составила 6,34 ты.руб. На 31.12.2025г. все расчеты по договору займа №2625001ЮЛ от 23.10.2025г. завершены. Задолженность отсутствует.

Информация о размере вознаграждения основному управляющему персоналу: управление осуществляется генеральным директором АО «ИИАСК», отдельно вознаграждение не выделяется, включено в состав заработной платы руководителя: за 2025г. составило 1347,6 тыс. руб., сумма начисленных страховых взносов -404,3 тыс. руб., НДФЛ 174,1 тыс. руб.; за 2024 год вознаграждение - 1085 тыс. руб., сумма начисленных страховых взносов -325,7 тыс. руб., НДФЛ 141,7 тыс. руб.

В 2025г. ООО «Доступное жилье» АО «ИИАСК» дивиденды не выплачивались. В 2024 году дивиденды не выплачивались.

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

В 2025г. АО «ИИАСК» дивиденды не выплачивались. В 2024 году дивиденды не выплачивались.

Выплаты Членам совета директоров не осуществлялись.

5.2 Аудит

Аудитор общества - ООО «Аудит Анлимитед» (ИНН 7707016086 ОГРН 1027700476836), распоряжение об утверждении решения единственного акционера АО «ИИАСК» от 30.06.2025г. №834.

Стоимость услуг по проведению аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024г. - 86 533,40 (Восемьдесят шесть тысяч пятьсот тридцать три) рубля 40 копеек.

Стоимость аудиторских услуг отражены на основании Акта №23 от 01.03.2025г. в бухгалтерском учете и отчетности за I квартал 2025 г. На дату подписания актов об оказании услуг их стоимость отнесена к управленческим расходам и отражена на счете 26 "Общехозяйственные расходы" на соответствующую дату.

5.3 Затраты на энергетические ресурсы.

Обществом заключен с Петроченко Еленой Вячеславовной Договор аренды нежилого помещения №01-12/24И от 01.12.2024г. В рамках договоров аренды Общество компенсирует затраты на электроэнергию, водоснабжение, теплоэнергию, вывоз мусора. Общий объем понесенных затрат на энергетические ресурсы за 2025г. составил 65 385,36 руб., за 2024г. этот показатель составил - 77 013,27 руб. Объем затрат уменьшился на 11 627,91 руб., что составляет 15,1 % по сравнению с прошлым годом.

5.4 Экологическая деятельность в 2025г. не осуществлялась.

5.6 Учет договоров совместной деятельности.

Договора на осуществление совместной деятельности в 2025г. не заключались.

5.7 Полученные бюджетные средства в 2025г.

В 2025г. бюджетные средства не предоставлялись.

5.8 Бенефициарных владельцев не выявлено.

5.9 Условия хозяйствования в 2025г.

В рамках ведения основного вида деятельности АО «ИИАСК» налажены партнерские отношения с агентствами недвижимости, находящимися на территории районов края, в 2025 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.

Среди клиентов АО «ИИАСК» наиболее востребованы региональные ипотечные программы с государственной поддержкой при покупке жилья. Возврат заемных средств происходит в среднем в течение 2-3 месяцев, так как погашение осуществляется за счет средств материнского капитала и

государственной поддержки для многодетных семей. 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.-2025г. 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 2025г. обществом осуществлялась работа с заемщиками по обслуживанию ранее выданных займов, выдавались займы по иным программам.

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.

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 31.12.2025г. 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.

5.10 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

5.11 Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах

Оценочное обязательство, с учетом событий после отчетной даты	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2025г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12 2024г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12 2023г.
Резерв сомнительных долгов	3237	3237	3237
Резерв под обесценение запасов			
Резерв под обесценение объекта незавершенного строительства, прав на земельный участок			+136 955/-136955
Резерв под обесценение финансовых вложений	176328	194137	194137
Резерв предстоящих отпусков	421	379	393

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 себестоимости 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 были отнесены 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 тыс. 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 443 384,65 тыс. 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 привело к тому, что общество не могло 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, 42 тыс.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.

В 3кв.2025г. произошло событие, повлекшее изменение в размере оценочного резерва, созданного на 31.12.2024г., обусловленное получением платежа от ООО «АртСтройТехно», направленного на погашения 3 очереди реестра требований кредиторов по делу А63-12163-2015 о банкротстве ООО «АртСтройТехно», в размере 17809,54 тыс.руб. Восстановлен сформированный ранее резерв под обесценение финансовых вложений на сумму погашенных требований. На 31.12.2025г. резерв под обесценение финансовых вложений в виде имущественных прав требований на жилые помещения сформирован в размере 176 327,87 тыс. руб. на основании профессионального суждения от 30.12.2025г.

В соответствии с учетной политикой отражен резерв на расходы по предстоящим отпускам сотрудников, порядок его формирования указан в разделе 2 настоящего пояснения.

Сформирован резерв безнадежных долгов по должникам, которые в настоящее время признаны несостоятельными (банкротами), процедуры реализации имущества не завершены.

Иные условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства за 2025 год не формировались.

5.12 Информация по прекращаемой деятельности

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

5.13 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 2025г. АО «ИИАСК» получило прибыль, вследствие чего сумма чистых активов увеличилась (98 817 тыс. руб.) и вместе с тем оказалась ниже суммы уставного капитала (417 860 тыс. руб.). 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 125 954,48 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..

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.

По состоянию на 30.09.2025г. АО «ИИАСК» на погашения 3 очереди реестра требований кредиторов по делу А63-12163-2015 о банкротстве ООО «АртСтройТехно» получен платеж в размере в размере 17809,54 тыс.руб. В связи с частичной оплатой имущественных прав требований произошло уменьшение резерва под обесценение финансовых вложений до суммы 176327,87 тыс. руб.

Обществом направлены возражения по расчету сумм подлежащих погашению со стороны ООО АртСтройТехно, не исключает вероятности, что будет дополнительное поступление по распределения денежных средств между кредиторами. Данное обстоятельство приведет к возникновению у АО «ИИАСК» дохода, не связанного с основным видом деятельности, что приведет к уменьшению зафиксированного по итогам 2025г. разницы между показателями чистых активов и уставного капитала.

Убыток обществом получен в связи с выше обозначенным операциям (создание резерва, безвозмездная передача имущества), без учета указанных расходов Обществом по итогам 2023г., 2024г., 2025г. не было бы допущено превышения размера уставного капитала над суммой чистых активов, финансовый результат деятельности был бы положительный.

Данные операции носили исключительный характер, в 2026г. общество планирует заниматься основным видом деятельности, который для организации является прибыльным. С учетом существенного возврата денежных средств по финансовым вложениям, 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 обществом с целью диверсификации доходов в были приобретены ряд объектов недвижимости для последующей реализации с целью извлечения дополнительной прибыли. В настоящее время в Арбитражном суде Ставропольского края рассматривается дело обманутого дольщика ООО «АртСтройТехно» о выделении ему жилого помещения к строительной компании, принявшей на себя обязательства по достройке одного из объектов указанного застройщика, в случае принятия судом положительного решения, с учетом идентичности законодательства АО «ИИАСК» также обратится с суд с аналогичными требованиями, что позволит пересмотреть резервы под обесценение финансовых вложений, получить активы в виде жилых помещений.

Основная причина несоблюдения принципа непрерывности деятельности – риски платежеспособности и ликвидности – отсутствуют, общество располагает достаточным объемом средств для продолжения деятельности, является добросовестным налогоплательщиком, своевременно выполняет свои обязательства перед кредиторами. На 31.12.2025г. сумма краткосрочных обязательств составляет 2 551 тыс.руб., в то время как объем оборотных активов в 34,31 раза больше – 87 517 тыс.руб., из них денежные средства 51 317 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 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. Чистая прибыль за 2025г. составила 16 168 тыс. руб. К фактору, свидетельствующему о стабильности в деятельности общества можно отнести положительную динамику по движению денежных средств. Итоговое сальдо денежных потоков за 2025г. положительное +9637 тыс. руб., за 2024г. +36024 тыс.руб. Общество принимает реальные меры по улучшению своего финансового состояния, выравнивания разницы между показателями чистых активов и уставного капитала.

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.

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.

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 ближайшие 12 месяцев 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 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.

Генеральный директор /Алексеенко Ю.В.

Главный бухгалтер /Головахина Е.М.

27.02.2026г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (табличная часть)

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
в том числе: антивирусная программа	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	10	-	(10)	-	-	-
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	10	-	(10)	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
					списано			переоценка		переклассифицировано			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	145	(29)	-	(145)	33	(4)	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Другие виды основных средств (бытовка)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	145	(29)	-	(145)	33	(4)	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	986	-	-	-	-	(493)	-	-	-	986	(493)
	За 2024 г.	-	-	986	-	-	-	-	-	-	986	-
в том числе: Право пользования офисными помещениями	За 2025 г.	986	-	-	-	-	(493)	-	-	-	986	(493)
	За 2024 г.	-	-	986	-	-	-	-	-	-	986	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	493	986	116
в том числе: Право пользования офисными помещениями	493	986	-
Другие виды основных средств (бытовка)	-	-	116
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	6 794	-	6 317	-	-	-	-	(467)	12 644	-
	За 2024 г.	5 300	-	1 494	-	-	-	-	-	6 794	-
в том числе: вклад в уставный капитал	За 2025 г.	5 300	-	-	-	-	-	-	-	5 300	-
	За 2024 г.	5 300	-	-	-	-	-	-	-	5 300	-
займы выданные	За 2025 г.	1 494	-	6 317	-	-	-	-	(467)	7 344	-
	За 2024 г.	-	-	1 494	-	-	-	-	-	1 494	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	201 436	(194 137)	8 883	(23 279)	17 809	-	-	467	187 507	(176 328)
	За 2024 г.	259 407	(194 137)	40 239	(98 210)	-	-	-	-	201 436	(194 137)
в том числе: займы выданные	За 2025 г.	7 299	-	8 883	(5 470)	-	-	-	467	11 179	-
	За 2024 г.	65 270	-	40 239	(98 210)	-	-	-	-	7 299	-
приобретенные права требования	За 2025 г.	194 137	(194 137)	-	(17 809)	17 809	-	-	-	176 328	(176 328)
	За 2024 г.	194 137	(194 137)	-	-	-	-	-	-	194 137	(194 137)
Итого	За 2025 г.	208 230	(194 137)	15 200	(23 279)	17 809	-	-	-	200 151	(176 328)
	За 2024 г.	264 707	(194 137)	41 733	(98 210)	-	-	-	-	208 230	(194 137)

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость / резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	22 089	-	4 724	(10 821)	-	-	X / X	15 992	-
	За 2024 г.	1	-	23 106	(1 018)	-	-	X / X	22 089	-
в том числе:										
Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	831	(831)	-	-	- / -	-	-
	За 2024 г.	1	-	740	(741)	-	-	- / -	-	-
Товары	За 2025 г.	22 089	-	3 244	(9 341)	-	-	- / -	15 992	-
	За 2024 г.	-	-	22 089	-	-	-	- / -	22 089	-
иные виды запасов (44сч.) прочие затраты	За 2025 г.	-	-	649	(649)	-	-	- / -	-	-
	За 2024 г.	-	-	277	(277)	-	-	- / -	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	8 894	(3 237)	7 130	155	(3 882)	(34)	-	-	12 263	(3 237)
	За 2024 г.	10 672	(3 237)	3 982	4	(5 764)	-	-	-	8 894	(3 237)
в том числе: Авансы выданные	За 2025 г.	536	-	230	-	(527)	-	-	-	239	-
	За 2024 г.	2 910	-	474	-	(2 848)	-	-	-	536	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	5 400	-	-	-	-	-	5 400	-
	За 2024 г.	10	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8 358	(3 237)	1 500	155	(3 355)	(34)	-	-	6 624	(3 237)
	За 2024 г.	7 752	(3 237)	3 508	4	(2 906)	-	-	-	8 358	(3 237)
Итого	За 2025 г.	8 894	(3 237)	7 130	155	(3 882)	(34)	-	X	12 263	(3 237)
	За 2024 г.	10 672	(3 237)	3 982	4	(5 764)	-	-	X	8 894	(3 237)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	504	-	-	-	-	(504)	-
	За 2024 г.	-	504	-	-	-	-	504
в том числе: Обязательства по аренде (ОА) со сроком погашения более 12 месяцев	За 2025 г.	504	-	-	-	-	(504)	-
	За 2024 г.	-	504	-	-	-	-	504
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 743	410	-	(527)	-	504	2 130
	За 2024 г.	1 361	454	-	(72)	-	-	1 743
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7	-	-	-	-	-	7
	За 2024 г.	13	-	-	(6)	-	-	7
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7	2	-	(1)	-	-	8
	За 2024 г.	67	6	-	(66)	-	-	7
Краткосрочные обязательства по аренде	За 2025 г.	448	-	-	(448)	-	504	504
	За 2024 г.	-	448	-	-	-	-	448
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	408	-	-	-	-	408
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
отложенный налог по событиям после отчетной даты	За 2025 г.	1 281	-	-	(78)	-	-	1 203
	За 2024 г.	1 281	-	-	-	-	-	1 281
Итого	За 2025 г.	2 247	410	-	(527)	-	X	2 130
	За 2024 г.	1 361	958	-	(72)	-	X	2 247

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	379	660	(618)	-	421
	За 2024 г.	393	602	(616)	-	379
в том числе:						

Резерв на оплату предстоящих отпусков	За 2025 г.	379	660	(618)	-	421
	За 2024 г.	393	602	(616)	-	379

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	74 308	84 215	131 392
Выданные - всего	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	9 844	649
Затраты на оплату труда	5 596	5 077
Отчисления на социальные нужды	1 690	1 539
Амортизация	493	-
Прочие затраты	2 469	2 419
Итого по элементам	20 092	9 684
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	20 092	9 684

11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе: на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-