

АО «ИКур»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

---

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерное общество «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики»  
за 2025 год**

г. Ижевск

**Содержание**

1	Общая информация.....	3
1.1	Общая информация .....	3
1.2	Основные виды деятельности .....	3
1.3	Информация об исполнительных органах .....	3
1.4	Информация о величине вознаграждения аудитора .....	3
2	Учетная политика и принципы формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
2.1	Учетная политика .....	4
2.2	Изменения в учетной политике, принятые в текущем году .....	4
2.3	Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	4
2.4	События после отчетной даты.....	5
2.5	Нематериальные активы .....	6
2.6	Основные средства .....	11
2.7	Финансовые вложения .....	12
2.8	Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.....	15
2.9	Запасы.....	16
2.10	Дебиторская задолженность.....	17
2.11	Денежные средства и денежные эквиваленты.....	19
2.12	Прочие оборотные активы.....	20
2.13	Капитал.....	20
2.14	Кредиторская задолженность .....	20
2.15	Оценочные обязательства, условные активы и обязательства.....	21
2.16	Доходы и расходы по обычным видам деятельности .....	21
2.17	Затраты на производство .....	22
2.18	Прочие доходы и расходы .....	22
2.19	Информация о существенных ошибках .....	22
3	Дополнительные пояснения.....	22
3.1	Условия осуществления хозяйственной деятельности .....	22

## **1 Общая информация**

### **1.1 Общая информация**

Акционерное общество «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» (сокращенное фирменное название – АО «ИКУР») является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес: 426076, Удмуртская Респ, Ижевск г, Коммунаров ул, дом № 212.

АО «ИКУР» (далее по тексту – Общество) создано {основание\_создание\_организации}, зарегистрировано в Управлении Федеральной налоговой службы по Удмуртской Республике 20.08.2003г за основным государственным регистрационным номером 1031801962510.

По состоянию на 31.12.25г. акционерное участие в уставном капитале Общества распределены между акционерами следующим образом:

Удмуртская Республика в лице Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики - 100% доли

Среднесписочная численность работающих в Обществе в 2025 г. составила 27 человек, в 2024 г. – 33 человек.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в валюте РФ.

### **1.2 Основные виды деятельности**

Основной вид деятельности Общества на 31 декабря 2025 и на 31 декабря 2024 : Деятельность по предоставлению денежных ссуд под залог недвижимого имущества (код по ОКВЭД 64.92.3).

В 2025 году АО «ИКУР» осуществляло свою деятельность по следующим основным направлениям:

- Предоставление займов/кредитов физическим лицам на строительство или приобретение жилья, в т.ч. выдача ипотечных займов (кредитов) с баланса группы компаний ДОМ.РФ и других партнеров АО «ИКУР»: по итогам 2025 г. выдано 43 займа на сумму 126,16 млн. руб. Рефинансирование займов/кредитов в группу компаний ДОМ.РФ и другим партнерам АО «ИКУР»: по итогам по итогам 2025 г. рефинансировано 43 займа на сумму 126,16 млн. руб. Сопровождение ранее выданных жилищных займов.

- Реализация земельных участков в жилом микрорайоне «Радуга» с. Ягул: в 2025 г. реализация земельных участков не производилась до момента реализации индивидуальных жилых домов, строящихся на ранее проданных земельных участках.

- Сдача/реализация в аренду имущества, находящегося на балансе АО «ИКУР»: по итогам отчетного периода в целях оптимизации эксплуатационных расходов неиспользуемые для текущей хозяйственной деятельности помещения сдаются в аренду, ведется работа по их реализации, реализован офис площадью 684,8 кв.м. по ул. Петрова, 49.

- Распоряжением Правительства УР №969-р от 16.09.2024 г. АО «ИКУР» определено оператором КРТ в Удмуртской Республике. По итогу 2025года заключено соглашение о предоставлении субсидии между АО «ИКУР» и Минстроем УР; сформирован департамент КРТ; разработаны Мастер-планы.

### **1.3 Информация об исполнительных органах**

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Генеральным директором.

### **1.4 Информация о величине вознаграждения аудитора**

Величина вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также величины вознаграждения за иные аудиторские услуги и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги представлена в следующей таблице

**Таблица 1. Величина вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также величины вознаграждения за иные аудиторские услуги и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги**

Наименование показателя	{отчетный_год} г.	{предыдущий_отчетный_год} г.
1	2	3
Вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности	79,5	80,0
Вознаграждения за иные аудиторские услуги		
Вознаграждения за прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги		
<b>Итого вознаграждений:</b>	<b>79,5</b>	<b>80,0</b>

тыс. руб.

## 2 Учетная политика и принципы формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности

### 2.1 Учетная политика

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, другими положениями по бухгалтерскому учету в редакции всех изменений и дополнений, действовавших в течение отчетного периода и на дату составления настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### 2.2 Изменения в учетной политике, принятые в текущем году

В связи с досрочным применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2023 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30 мая 2023 года № 86н, и изменениями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года № 204н, в учетной политике на 2023 год были закреплены положения, определяющие порядок учета нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы.

Существенные изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

Учетная политика Общества разработана и утверждена приказом Общества от 31.12.2022г № 140 о/д.

### 2.3 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества формируется в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, регулирующим порядок ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Общество определяет формы бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе образцов, приведенных в приложениях к Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденному Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н. При составлении бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним Общество придерживается принятых ею содержания и формы последовательно от одного отчетного периода к другому.

В бухгалтерскую (финансовую) отчетность включены показатели, необходимые для формирования достоверного и полного представления о финансовом положении Общества, финансовых результатах его деятельности и изменениях в его финансовом положении.

В бухгалтерском балансе по каждому числовому показателю данные приводятся по состоянию на отчетную дату, предыдущую отчетную дату, а также отчетную дату, предшествующую предыдущей отчетной дате.

В отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала и отчете о движении денежных средств показатели приводятся за два года – отчетный и предыдущий.

Общество составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность за квартал и год нарастающим итогом с начала отчетного года, при этом квартальная отчетность является промежуточной.

При этом промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в целях обеспечения информацией только внутренних пользователей Общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к ним:
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (далее – Пояснения) состоят из текстовой и табличной форм пояснений, включаются расшифровки к отдельным показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В графе «Пояснения» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах к годовой отчетности указываются номера пунктов Пояснений, в которых раскрывается информация о соответствующих показателях.

Для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности отчетной датой считается последний день отчетного периода. При составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности отчетным периодом является календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составляется на бумажном носителе и (или) в виде электронного документа, подписанного электронной подписью (годовая отчетность в качестве обязательного экземпляра для представления в ФНС России).

В целях формирования государственного информационного ресурса Общество представляет экземпляр составленной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вместе с аудиторским заключением о ней в виде электронных документов по телекоммуникационным каналам связи в соответствующий налоговый орган.

Представляемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность должна быть утверждена в порядке, установленном учредительными документами Общества.

Общество предоставляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с учредительными документами акционерам Общества. Другим органам исполнительной власти, банкам и иным пользователям бухгалтерская (финансовая) отчетность предоставляется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

#### **2.4 События после отчетной даты**

У Общества отсутствует информация о существенных событиях, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых оно вело свою деятельность.

## 2.5 Нематериальные активы

### *Учетная политика*

В составе нематериальных активов учитываются активы, характеризующиеся одновременно признаками, установленными п.4 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Объект нематериальных активов при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости, представляющей собой общую сумму связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до его признания. После признания нематериальные активы оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Нематериальные активы стоимостью не более 100 тыс. руб. за единицу, учитываются в бухгалтерском учете на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» до момента завершения капитальных вложений. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов.

Затраты Общества, связанные с созданием средств индивидуализации, созданных собственными силами, признаются расходами периода, в котором они понесены.

Затраты, связанные с выполнением НИОКР, относящиеся к стадии исследований, а также затраты, которые Общество не может однозначно классифицировать как затраты, относящиеся к стадии исследований, или затраты, относящиеся к стадии разработок, признаются расходами периода.

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта нематериального актива принимается равной нулю за исключением случаев, указанных в п.36 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Нематериальные активы» (ФСБУ 14/2022), утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при признании объектов в бухгалтерском учете исходя из:

- срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования актива с учетом намерений Общества в отношении использования такого объекта;
- других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Начисление амортизации по нематериальным активам производится линейным способом

Проверка на обесценение нематериальных активов, а также определение сумм обесценения и сумм восстановления убытка от обесценения осуществляются в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Проверка на обесценение осуществляется при наличии признаков обесценения.

После признания убытка от обесценения или восстановления убытка от обесценения нематериального актива ежемесячная сумма амортизации определяется как отношение разности между его сформированной балансовой стоимостью (с учетом признанного / восстановленного убытка от обесценения) и ликвидационной стоимостью (при наличии) к величине оставшегося срока его полезного использования.

В бухгалтерском балансе Общества нематериальные активы отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную (фактическую) стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Признаков обесценения нематериальных активов в 2025, 2024 гг. Обществом выявлено не было.

*Капитальные вложения в нематериальные активы*

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями в объекты нематериальных активов понимаются определяемые в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н, затраты Общества на приобретение, создание, улучшение объектов нематериальных активов.

К капитальным вложениям в объекты нематериальных активов, относятся, в частности, затраты на:

- приобретение исключительных прав, прав в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование таких прав, на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- создание объектов нематериальных активов, в том числе в результате выполнения научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (НИОКР), относящихся к стадии разработок;
- улучшение объектов нематериальных активов, связанное с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования таких объектов;
- приобретение (в частности, получение, продление, переоформление, подтверждение) прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии).

Капитальные вложения в объекты нематериальных активов признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов нематериальных активов. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений в объекты нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п.п.6-9 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

Единицей учета капитальных вложений в объекты нематериальных активов является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект нематериальных активов.

В капитальные вложения не включаются затраты, поименованные в п.16 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

Объекты нематериальных активов, по которым не закончены капитальные вложения, но фактически эксплуатируемые, отражаются в бухгалтерском учете с обособлением на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по статье «Нематериальные активы» по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, признанную на отчетную дату, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и признанного в отношении них обесценения.

Капитальные вложения в объекты нематериальных активов по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются нематериальными активами на основании первичного учетного документа согласно документообороту Общества.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить Обществу экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

*Существенная информация*

Пояснения (расшифровки) к статье «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса раскрыты в

## 1. Нематериальные активы

## 1.1. 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.	131	(85)	1 792	-	-	(56)	-	-	-	-	-	1 923	(141)
	За 2024 г.	174	(102)	-	(43)	43	(26)	-	-	-	-	-	131	(85)
в том числе: Программы ЭВМ	За 2025 г.	131	(85)	1 666	-	-	(56)	-	-	-	-	-	1 797	(141)
	За 2024 г.	131	(59)	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	131	(85)
из них исключительные права	За 2025 г.	131	(85)	96	-	-	(26)	-	-	-	-	-	227	(111)
	За 2024 г.	131	(59)	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	131	(85)
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	-	-	126	-	-	-	-	-	-	-	-	126	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие НМА	За	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	2025 г.														
	За 2024 г.	43	(43)	-	(43)	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 1.2. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 1.3. 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	1 257	46	72
в том числе:			
Программы ЭВМ	1 257	46	72
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	526	-	-

в том числе:			
Программы ЭВМ	400	-	-
из них созданные организацией	-	-	-
Лицензии и разрешения	126	-	-
из них созданные организацией	-	-	-

#### 1.4. 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	-	-	-

#### 1.5. 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	3а 2025 г.	-	-	1 792	-	-	(1 792)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Лицензии и разрешения	3а 2025 г.	-	-	126	-	-	(126)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	3а 2025 г.	-	-	1 666	-	-	(1 666)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

В течение 2025 и 2024 гг. элементы амортизации нематериальных активов Обществом не пересматривались.

Информация об авансах, предварительной оплате, задатках, уплаченных в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты нематериальных активов, раскрыта в следующей таблице:

**Таблица 2. Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты нематериальных активов**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты нематериальных активов	0,00	0,00	0,00

## 2.6 Основные средства

Информация о движении основных средств и иное их использование, представлена в приложении № 2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд в течение срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев, стоимостью более 40 тыс. рублей.

Основные средства отражены в бухгалтерском балансе по остаточной стоимости.

Амортизация основных средств для целей бухгалтерского учета начисляется линейным способом.

Все объекты основных средств учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов основных средств:

- земельные участки;
- недвижимость (здания, строения, помещения);
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника;
- мебель;
- кондиционеры;
- сотовые телефоны;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- инвестиционная недвижимость.

#### *Капитальные вложения в основные средства*

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями в основные средства понимаются определяемые в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н, затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Капитальные вложения в основные средства признаются в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов Общества или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с осуществлением капитальных вложений в основные средства.

Капитальные вложения признаются по мере осуществления фактических затрат, в отношении которых соблюдаются условия, установленные п.п.6-9 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

Единицей учета капитальных в основных средства вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Если приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств классифицирован в качестве инвестиционной недвижимости, то капитальные вложения, относящиеся к такому объекту, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» обособленно.

В капитальные вложения не включаются затраты, поименованные в п.16 Федерального стандарта бухгалтерского учета «Капитальные вложения» (ФСБУ 26/2020), утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

Капитальные вложения в основные средства по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами на основании первичного учетного документа согласно документообороту Общества.

Капитальные вложения, которые выбывают или не способны приносить Обществу экономические выгоды в будущем, списываются с бухгалтерского учета.

## **2.7 Финансовые вложения**

Информация о движении финансовых вложений представлена в приложении №3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

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

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

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

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

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

Резерв под обесценение финансовых вложений создается при выявлении фактов, подтверждающих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений с отнесением суммы резерва на финансовые результаты в составе прочих расходов. Приказом № 148 о/д от 28.12.2025 года по состоянию на 28.12.2025 года по выданным займам создан резерв под обесценение финансовых вложений в размере 2 779,6 тыс. рублей.

## 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.	104 987	-	1 000	-	-	-	-	-	60 436	(861)
	За 2024 г.	202 977	(300)	71 398	(169 388)	300	-	-	-	104 987	-
в том числе: Доля ООО "ЖИК", ООО "ИжГрадЭксперт", ООО СЗ "Столичный"	За 2025 г.	38 762	-	1 000	(30 252)	-	-	-	-	9 510	-
	За 2024 г.	104 976	-	3 540	(69 754)	-	-	-	-	38 762	-
выкупленные ценные бумаги (закладные)	За 2025 г.	6 187	-	-	(2 317)	-	-	-	-	3 870	-
	За 2024 г.	6 846	-	-	(659)	-	-	-	-	6 187	-
займы выданные по Республиканским программам	За 2025 г.	33 915	-	-	(10 591)	(861)	-	-	-	23 324	(861)
	За 2024 г.	44 380	(300)	-	(10 465)	300	-	-	-	33 915	-
ипотечные займы	За 2025 г.	29 173	-	-	(5 441)	-	-	-	-	23 732	-
	За	29 060	-	113	-	-	-	-	-	29 173	-

АО «ИКУР»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2024 г										
займы для юридических лиц	За 2025 г	727	-	-	(727)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г	17 715	-	67 745	(84 733)	-	-	-	-	727	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г	27 339	(3 177)	1 000	-	(734)	-	-	-	15 613	(1 919)
	За 2024 г	29 745	(1 029)	10 537	(12 944)	(1 983)	-	-	-	27 339	(3 177)
в том числе: выкупленные ценные бумаги (закладные)	За 2025 г	3 954	(319)	-	(2 968)	-	-	-	-	986	(319)
	За 2024 г	816	(319)	3 457	-	(165)	-	-	-	3 954	(319)
займы выданные по Республиканским программам	За 2025 г	11 189	(996)	-	(2 065)	996	-	-	-	9 124	-
	За 2024 г	14 716	(875)	-	(2 831)	(121)	-	-	-	11 189	(996)
ипотечные займы	За 2025 г	3 725	-	-	(507)	-	-	-	-	3 218	-
	За 2024 г	11 417	-	4 759	(12 451)	-	-	-	-	3 725	-
займы для юридических лиц	За 2025 г	5 294	(1 862)	1 000	(4 011)	-	-	-	-	2 285	(1 600)
	За 2024 г	2 796	-	-	(2 315)	-	-	-	-	5 294	(1 862)
Итого	За 2025 г	132 326	(3 177)	2 000	-	(734)	-	-	-	76 049	(2 780)
	За 2024 г	232 722	(1 329)	81 935	(182 332)	(1 683)	-	-	-	132 326	(3 177)

**2.8 Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства***Учетная политика*

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н.

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе Общества {порядок\_отражения\_ОНО\_ОНА}.

Отложенный налог на прибыль за отчетный период определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за этот период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Сумма налога на прибыль, определяемая исходя из бухгалтерской прибыли (убытка) и отраженная в бухгалтерском учете независимо от суммы налогооблагаемой прибыли (убытка), является условным расходом (условным доходом) по налогу на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль по правилам, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 №114н.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

**Таблица 3. Состав прочих внеоборотных активов**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
Именная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard	14,15	34,21	54,3
Конкурентная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard	19,66	47,51	75,4
Неисключительное право на использование ПО9EM-00652Microsoft WinSvrSTDCore 2019(1шт.)	16,71	21,86	27,02
<b>Итого:</b>	<b>76,22</b>	<b>245,11</b>	<b>323,83</b>

**2.9 Запасы**

Запасы при их постановке на учет оцениваются по фактической себестоимости. Оценка запасов при их выбытии производится по способу средней себестоимости. Общество образует в установленном порядке резерв под обесценение запасов. Проверка запасов на обесценение проводится на конец каждого отчетного периода, но не реже одного раза в год. При этом данный резерв не создается по запасам, если на отчетную дату чистая стоимость продажи этих запасов соответствует или превышает их фактическую себестоимость.

*Существенная информация*

Пояснения (расшифровки) к статье «Запасы» бухгалтерского баланса раскрыты в {таблица раскрытия\_запасы}

**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.	98 483	(1 396)	85 583	(14 711)	-	(598)	X	X	169 355	(1 995)
	За 2024 г.	98 627	-	9 039	(9 183)	-	(1 396)	X	X	98 483	(1 396)
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	245	(1 396)	823	(736)	-	(598)	(88)	-	244	(1 995)
	За 2024 г.	523	-	1 181	(1 395)	-	(1 396)	(64)	-	245	(1 396)
Готовая продукция	За 2025 г.	2 116	-	-	-	-	-	-	-	2 116	-
	За 2024 г.	2 116	-	-	-	-	-	-	-	2 116	-
Товары	За 2025 г.	4 774	-	-	-	-	-	-	-	4 774	-
	За 2024 г.	4 836	-	-	(63)	-	-	-	-	4 774	-
Затраты на доставку товаров до складов организации	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	91 349	-	84 760	(13 975)	-	-	88	-	162 221	-
	За 2024 г.	91 152	-	7 859	(7 725)	-	-	64	-	91 349	-

**6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование	На 31 декабря	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декаб
--------------	---------------	-----------------------	-------------

показателя	2025 г.		ря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Информация об авансах, предварительной оплате, задатках, уплаченных в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражена в следующей таблице:

**Таблица 4. Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов (из статьи «Дебиторская задолженность»)**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов (из авансов выданных в составе краткосрочной дебиторской задолженности)			

## 2.10 Дебиторская задолженность

В составе прочей дебиторской задолженности по строке 1234 бухгалтерского баланса отражены

### Дебиторская задолженность

#### 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		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	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			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	252 824	(45 740)	22 331	1 934	(9 126)	(7)	(98)	-	267 955	(50 203)
	За 2024 г.	315 832	(29 360)	63 201	678	(126 888)	-	(93)	-	252 824	(45 740)
В том											

АО «ИКУР»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

(в тысячах рублей, если не указано иное)

числе: Расче ты с поста вщика ми и подря дчика ми	За 2025 г.	3 096	-	13 127	-	(2 15 9)	(7)	-	-	14 058	-
	За 2024 г.	1 310	-	2 293	-	(507)	-	-	-	3 096	-
Расче ты с покуп ателя ми и заказч иками	За 2025 г.	7 685	(988)	2 615	-	(3 19 7)	-	(1)	-	7 103	(1 012)
	За 2024 г.	74 653	(977)	55 788	-	(122 755)	-	(1)	-	7 685	(3 771)
Расче ты с проти ми поста вщика ми и подря дчика ми	За 2025 г.	2 179	-	293	-	(503)	-	-	-	1 969	-
	За 2024 г.	1 765	-	440	-	(26)	-	-	-	2 179	-
Расче ты с проти ми покуп ателя ми и заказч иками	За 2025 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Расче ты с разны ми дебит орами и креди торам и	За 2025 г.	236 507	(44 75 2)	2 528	1 934	(1 88 1)	-	(97)	-	239 089	(49 19 1)
	За 2024 г.	233 522	(28 38 4)	4 677	678	(2 37 0)	-	(91)	-	236 507	(41 96 9)
Расче ты по налог ам и сбора м	За 2025 г.	3 349	-	(1 230)	-	(1 38 2)	-	-	-	737	-
	За 2024 г.	4 577	-	-	-	(1 22 8)	-	-	-	3 349	-
Расче ты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	4 997	-	-	-	-	-	4 997	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
Расче ты по социа льном у страх овани ю и обесп ечени ю	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расче ты с подот четны ми лицам и	За 2025 г.	5	-	1	-	(4)	-	-	-	1	-
	За 2024 г.	1	-	4	-	-	-	-	-	5	-
Итого	За	252	(45 74	22 331	1 934	(9 12	(7)	(98)	X	267	(50

	2025 г.	824	0)			6)				955	203)
	За 2024 г.	315 832	(29 360)	63 201	678	(126 888)	-	(93)	X	252 824	(45 740)

**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	32 614	19 183	19 351	8 481	83 663	72 909
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	13 830	13 830	2 337	2 337	1 028	1 028
Расчеты с покупателями и заказчиками	6 366	5 353	7 053	6 065	72 859	71 882
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	79	79	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12 418	-	9 881	-	9 777	-

**2.11 Денежные средства и денежные эквиваленты**

Денежных эквивалентов в Обществе нет.

Информация о составе денежных средств и денежных эквивалентах приведена в следующей таблице:

**Таблица 5. Состав денежных средств и денежных эквивалентов**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
<b>Денежные средства, всего:</b>	<b>197916</b>	<b>163158</b>	<b>51432</b>
<i>в том числе:</i>	X	X	X
депозит	185532	159050	43350
<b>Денежные эквиваленты, всего:</b>	<b>0,00</b>		
<i>в том числе:</i>	X	X	X
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса)</b>			

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
<b>Строка 4500 «Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода» отчета о движении денежных средств</b>			

### 2.12 Прочие оборотные активы

По статье «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражаются Расходы будущих периодов, учитываемые на счете 97.21

Пояснения (расшифровки) к статье «Прочие оборотные активы» бухгалтерского баланса раскрыты в следующей таблице:

**Таблица 10. Состав прочих оборотных активов**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря		
	2025 г.	2024 г.	2023 г.
1	2	3	4
Именная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard	14,15	34,21	54,3
Конкурентная пользовательская лицензия ELMA BPM Standard	19,66	47,51	75,4
Неисключительное право на использование ПО9ЕМ-00652Microsoft WinSvrSTDCore 2019(1шт.)	16,71	21,86	27,02
<b>Итого:</b>	<b>76,22</b>	<b>245,11</b>	<b>323,83</b>

### 2.13 Капитал

#### Существенная информация

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 составил 513 600 тыс. руб., на 31.12.24 – 513 600 тыс. руб., на 31.12.2023 – 513 600 тыс. руб.

Уставный капитал Общества состоит {описание\_уставного\_капитала}.

На основании Решения единственного акционера акционерного общества «Ипотечная корпорация Удмуртской Республики» в Обществе создается резервный фонд в размере 5 % - 275 093,55.

### 2.14 Кредиторская задолженность

Пояснения (расшифровки) к статье «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса раскрыты в таблице

Кредиторская задолженность		<b>70 230 050,32</b>
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Кт60.01	50 067 824,54
Расчеты с покупателями и заказчиками	Кт62.02	50 638,50
Расчеты по налогам и сборам	Кт 68.02	840253,05
Расчеты с персоналом по оплате труда	Кт70	902 596,05
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	Кт76.05	9 181 387,14
Целевое финансирование	Кт86.03	9 023 288,04

**2.15 Оценочные обязательства, условные активы и обязательства***Учетная политика*

Общество признает оценочные обязательства, раскрывает условные обязательства и условные активы в соответствии с порядком, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н.

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности:

{состав\_ОО}

{порядок\_признание\_ОО}.

{порядок\_корректировка\_ОО}.

Правильность расчета и обоснованность сумм оценочных обязательств подлежат инвентаризации, проводимой Обществом {периодичность\_инвентаризация\_ОО}.

*Существенная информация*

Пояснения (расшифровки) к статьям «Оценочные обязательства» бухгалтерского баланса раскрыты в {таблица\_раскрытия\_ОО}

{характер\_сроки\_погашения\_обязательств\_ОО}

{неопределенности\_ОО}.

**2.16 Доходы и расходы по обычным видам деятельности***Учетная политика*

Учет доходов и расходов осуществляется Обществом в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н, и Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 №33н, соответственно.

Для целей бухгалтерского учета Общество признает доходами от обычных видов деятельности выручку {виды\_деятельности\_выручка}.

Выручка от {виды\_признание\_выручка} отражается Обществом в учете по мере {момент\_признание\_выручка} и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

Выручка принимается к учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка, поступающая посредством неденежных форм платежей (товарообменные операции, вексельные расчеты и прочие), учитывается {порядок\_определение\_выручка\_неденежная}.

**Таблица 6. Выручка (без НДС)**

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
1	2	3
<b>Выручка, всего:</b>	<b>13994,09</b>	<b>31549,25</b>
<i>в том числе:</i>	x	x

Состав себестоимости продаж (расходов по обычным видам деятельности) представлен в следующей таблице:

**Таблица 7. Себестоимость продаж (без НДС)**

тыс. руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
1	2	3
<b>Себестоимость продаж, всего:</b>	<b>8978,83</b>	<b>9968,73</b>
<i>в том числе:</i>	x	x

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
1	2	3

### 2.17 Затраты на производство

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности, отраженных в отчете о финансовых результатах, с их группировкой по элементам приведена в {таблица\_раскрытия\_расходы}

### 2.18 Прочие доходы и расходы

#### Учетная политика

Согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденному Приказом Минфина России от 04.10.2023 №157н, в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним (в частности, результат от выбытия объекта основных средств) или несколькими аналогичными (в частности, курсовые разницы, результат переоценки внеоборотных активов, включаемый в доходы или расходы отчетного периода, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения, включаемый в расходы или доходы отчетного периода) фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда:

- раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;
- иной порядок представления показателей таких доходов и расходов установлен федеральными или отраслевыми стандартами.

### 2.19 Информация о существенных ошибках

Существенные ошибки, относящиеся к 2025 и 2024 гг., Обществом не выявлялись.

## 3 Дополнительные пояснения

### 3.1 Условия осуществления хозяйственной деятельности

В 2025 и 2024 гг. у Общества отсутствовали такие факты хозяйственной жизни, как реорганизация, прекращение осуществляемых основных видов деятельности и государственная помощь. Общество не является участником договоров о совместной деятельности.

Чрезвычайные факты хозяйственной жизни в 2025 и 2024 гг. у Общества также отсутствовали.

#### Непрерывность деятельности

Общество намерено продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетной датой.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У общества отсутствует намерение по ликвидации.

{должность\_подписант\_отчетность} \_\_\_\_\_ {ФИО\_подписант\_отчетность}  
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

(В случае подписания по доверенности, приведите ее реквизиты)

{дата\_составление\_отчетность\_короткая}