

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах АО "ЭЛБИНГ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ" за 2025 год**

г. Москва

«27» февраля 2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	2
Бухгалтерский учет	2
Внутренний контроль	2
Непрерывность деятельности	3
Противодействие ОД/ФТ/ФРОМУ	3
Перечень оценочных значений.....	4
2. ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В УЧЕТНУЮ ПОЛИТИКУ В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ	4
3. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	4
3.1. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ	4
4. ЗАПАСЫ	4
5. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	5
6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	6
7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ	7
8. КАПИТАЛ	7
9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	7
10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	7
11. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА	8
12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	9
13. РАСЧЕТЫ ПО УСН	10

Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности АО "ЭЛБИНГ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ" за 2025 год

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Элбинг Ипотечный Агент» за 2025 год (далее – «Общество»), подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также Положений по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Федеральных Стандартов Бухгалтерского Учета и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации.

Все суммы представлены в **тыс. рублей**. Отрицательные показатели, а также величины, которые участвуют в расчетах со знаком «минус», показываются в круглых скобках.

1. Общая информация

Юридический адрес Общества: 101000, Москва г, Мясницкая ул, дом № 13, строение 20

Бенефициарными владельцами Общества являются (с указанием доли участия):

Бёрнер Наталья Андреевна – 50% акций
Качалова Галина Евгеньевна – 50% акций

АО «ЭЛБИНГ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» согласно Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 08.12.2020) "Об ипотечных ценных бумагах" является ипотечным агентом - специализированной коммерческой организацией, которая соответствует установленным статьей 8 настоящего Федерального закона требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не имеет штата сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Полномочия постоянно действующего исполнительного органа ипотечного агента должны быть переданы коммерческой организации. Единоличным исполнительным органом Организации является ООО «ЭЛБИНГ ИНВЕСТМЕНТС» (ИНН 7701926096) (далее Управляющая компания).

Настоящая отчетность была подписана (утверждена) *"27" февраля 2026 г.*

Бухгалтерский учет

В 2025 году бухгалтерский учет велся специализированной организацией ООО «ШНАЙДЕР ГРУП» на основании договора на бухгалтерское обслуживание №АО-20-11-06 от 01.12.2020

Внутренний контроль

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется специализированной организацией, ответственной за ведение бухгалтерского учета

По мнению Общества изменения в бизнес-процессах в 2025 году не оказали существенного влияния

на результат работы системы внутреннего контроля, процесс подготовки и сроки предоставления бухгалтерской отчетности.

Неэффективности отдельных мониторинговых средств контроля из-за дистанционной работы части сотрудников в 2025 году была компенсирована дополнительной проверкой / альтернативными процедурами внутреннего контроля в отдельных областях учета.

Отдел корпоративной безопасности специализированной организации, ответственной за ведение бухгалтерского учета, проводит мониторинг существующих кибер-рисков и информирует сотрудников Общества о появлении новых видов кибер-атак (включая фишинговые атаки) и способах их избежания.

Непрерывность деятельности

Настоящая отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточные основания полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Общество будет и дальше придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей бухгалтерской отчетности.

На момент подготовки отчетности у Общества наблюдается ситуация с отрицательными чистыми активами на протяжении 2 отчетных периодов. Ведутся переговоры в отношении реализации имеющегося права требования на квартиру по адресу Москва, ул. Коломенская, д.9, кв. 72. По мнению руководства, данный фактор позволит улучшить финансовую ситуацию в течение ближайших 12 месяцев и подтверждает способность Общества продолжать непрерывную деятельность.

На основании имеющихся в настоящее время фактов и обстоятельств руководство убеждено, что Общество располагает достаточными ресурсами для продолжения деятельности, как минимум в течение ближайших 12 месяцев после отчетной даты. Общество намерено исполнять обязательства по договорам и продолжать адаптировать свою деятельность к изменившимся рыночным условиям.

Противодействие ОД/ФТ/ФРОМУ

У Общества отсутствует информация о каких-либо случаях несоблюдения или подозрения в несоблюдении законов и нормативных актов, в том числе Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Федерального закона «О противодействии коррупции», законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы противодействия подкупу иностранных должностных лиц.

Способы оценки имущества

Оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении. Оценка имущества осуществляется следующим образом:

- приобретенного за плату - путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку;
- полученного безвозмездно - по рыночной (справедливой) стоимости на дату оприходования;

Перечень оценочных значений

Ниже представлен перечень оценочных значений, имевших место в отчетности на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;

2. Изменения, внесенные в учетную политику в отчетном периоде

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г. применялись положения учетной политики организации на 2025 г., утвержденной Приказом № 1-УП от "26" декабря 2025 г. со всеми изменениями и дополнениями (Приложение №1 к данным Пояснениям).

Общество не вносило изменения в учетную политику на 2025 год по сравнению с 2024 годом, не связанные с изменением законодательства и применением новых стандартов бухгалтерского учета.

Общество внесло изменения в учетную политику на 2025 год по сравнению с 2024 годом в связи с применением новых стандартов бухгалтерского учета:

- изменение порядка отражения результатов инвентаризации в связи с применением ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

3. Изменение сравнительных показателей

В течение 2025 года не было изменений сравнительных показателей, влияющих на финансовую отчетность за отчетный год или следующий отчетный год.

3.1. Активы в форме права пользования

Организация имеет право применять упрощенные способы ведения бухучета и применяет ФСБУ 25/2018 в упрощенном порядке. Организация арендует имущество без права выкупа и не сдает арендованное имущество в субаренду, в связи с этим не отражает в учете право пользования арендой (далее — ППА) и обязательство по аренде (п.п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018). Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

4. Запасы

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением. Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

В связи со спецификой деятельности к товарам относятся квартиры, жилые дома, земельные участки, которые переданы как долговое имущество должника (физического лица) и реализуются для погашения долга взыскателю.

Запасы	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Товары	7 680	11 003	11 003
Итого:	7 680	11 003	11 003

5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

К финансовым вложениям относятся:

- Право требования
- Займы другим организациям

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Поступило	Выбыло (погашено)	
Краткосрочные - всего	2025	-	15 020	-	15 020
	2024	-	-	-	-
	2023				
права требования на квартиру по адресу Москва, ул. Коломенская, д.9, кв. 7	2025	-	15 020	-	15 020
займ ООО "Ипотечный Агент Элбинг -1"	2024	7 500	-	7 500	-
займ ООО "Ипотечный Агент Элбинг -1"	2023	32 000	-	24 500	7 500
займ ООО "Элбинг Инвестментс"	2023	42 300	-	42 300	-
Финансовых вложений - итог	2025	-	15 020	-	15 020
	2024	7 500		7 500	-
	2023	74 300	-	66 800	7 500

6. Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован, то неизрасходованные суммы присоединяются при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года к финансовым результатам.

Дебиторская задолженность	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Расчеты по налогам и сборам	10	10	362
Расчеты с покупателями и заказчиками	690		
Авансы выданные (услуги)	29	30	64
Расчеты по займам	1 760	1 760	4 205
Прочее	-	79	2
Дебиторская задолженность - всего	2 489	1 879	4 633

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают по состоянию на 31 декабря:

	2025 год	2024 год	2023 год
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	5	1 542	327
Итого:	5	1 542	327

8. Капитал

	Уставный капитал
На 31 декабря 2023 г.	10
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
На 31 декабря 2024 г.	10
Увеличение (уменьшение) уставного капитала	-
Изменение доли, принадлежащей Обществу	-
На 31 декабря 2025 г.	10

9. Заемные средства

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008.

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по займам признаются прочими расходами. (п. 7 ПБУ 15/2008).

Дополнительные расходы, связанные с получением займов, признаются организацией расходами того периода, в котором они произведены, считаются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат (п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008).

Заемные средства по состоянию на 31 декабря включали:

	2025 г.		2024 г.		2023 г.	
	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства	Кратко-срочные заемные средства	Долго-срочные заемные средства
Договоры займа	-	21 927	-	18 147	12	-
Итого:	-	21 927	-	18 147	12	-

10. Кредиторская задолженность

Информация о составе кредиторской задолженности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	5	27	-
Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами	-	-	15
Расчеты с учредителями	3 658	3 658	3 659
Расчеты с прочими кредиторами	5 024	4 639	1 659
Итого:	8 687	8 324	5 333

11. Раскрытие информации по доходам и расходам Общества

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от деятельности ипотечного агента, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (согласно Уставу организации и присвоенным кодам статистики):

- 1) Погашения по кредитам, исполнительным листам
- 2) Реализация недвижимости
- 3) Передача имущества взыскателю

Выручка в разрезе ключевых видов деятельности за 2025 и 2024 годы представлена следующим образом:

Вид деятельности	2025	2024
Реализация недвижимости	1 500	-
Итого:	1 500	-

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с деятельностью ипотечного агента, которые квалифицируются как прямые и косвенные.

К прямым расходам относятся:

1. Расходы по реализации недвижимости;
2. Комиссия управляющей компании
3. Расходы по компенсации неотделимых улучшений

Прямые расходы за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

Расходы по обычным видам деятельности	2025	2024
Себестоимость реализованной недвижимости	3 323	-
Итого:	3 323	-

Все остальные расходы, связанные с деятельностью ипотечного агента (коммерческие расходы, общехозяйственные расходы), осуществленные в текущем месяце, признаются косвенными расходами. Косвенные расходы учитываются на счете 26, к ним относятся:

- 1) расходы на бухгалтерские и аудиторские услуги;
- 2) расходы по госпошлине при регистрации объекта;
- 3) Имущественные налоги по объектам;
- 4) Коммунальные услуги по объектам;
- 5) Расходы на финансового управляющего по банкротному делу;
- 6) Услуги по ведению реестра владельцев ценных бумаг;
- 7) Услуги ЭДО;
- 8) Экспертиза по определению рыночной цены;
- 9) Услуги по договору управления;

10) другие расходы, связанные с основной деятельностью организации.

Косвенные расходы за 2025 и 2024 годы представлены следующим образом:

Косвенные расходы	2025	2024
Аренда помещения	180	180
Бухгалтерские и аудиторские услуги	1 209	802
Ведение реестра владельцев ценных бумаг	62	108
Госпошлина	3	-
Имущественные налоги	85	86
Расходы, связанные с продажей имущества	5	-
Услуги ЭДО	20	-
Юридические и нотариальные услуги	45	-
Итого:	1 608	1 176

12. Прочие доходы и расходы

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами Общества:

- проценты по займам
- получение права требования
- проценты по депозитам
- списание кредиторской задолженности

Информация о составе прочих доходов приведена в таблице ниже:

Прочие доходы	2025	2024
Поступление права требования	15 020	-
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2	-
Проценты по займам	-	291
Итого	15 021	291

Расходы, признаваемые прочими расходами:

- Взыскание задолженности по решению суда
- Госпошлина (судебные расходы)
- Проценты по займам
- Расходы на услуги банков
- Списание дебиторской задолженности
- Штрафы, пени

Информация о составе прочих расходов приведена в таблице ниже:

Прочие расходы	2025	2024
Взыскание задолженности по решению суда	1 085	10 819
Госпошлина (судебные расходы)	86	12
Расходы на услуги банков	12	22
Списание дебиторской задолженности	0	8
Списание налогов	0	5
Штрафы, пени	0	8
Итого	1 183	10 874

Информация о процентах к уплате приведена в таблице ниже

Проценты по займам	2025	2024
Договор займа № 2024/12-18 от 18.12.2024 с Ипотечный Агент Элбинг Столица АО	3 780	134
Итого	3 780	134

13. Расчеты по УСН

Общество применяет УСН с объектом налогообложения «Доходы». Применяемая ставка- 6%.

Расчет налога с УСН представлен ниже:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1. Доходы, учитываемые при исчислении налоговой базы (тыс. рублей)	-	2 735
1.1 Проценты по займам	-	2 735
Итого налога к уплате:	-	164

Генеральный директор
управляющей компании ООО «Элбинг Инвестментс»

Бёрнер Н.А.