

## ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу на 31.12.2025  
и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

### ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МГСН-ИПОТЕКА» ИНН7723435790 ОГРН1167746248790

Сокращенное наименование организации – ООО «МГСН-Ипотека».

Юридический адрес – 109341, Москва, Перерва ул, дом № 54, офис VIII.

Дата государственной регистрации – 11.03.2016 года.

Среднегодовая численность сотрудников составляет 2 человека.

Заработная плата сотрудников с учетом обязательных социальных отчислений (страховых взносов) за 2025 г. составила 1 008,7 тыс. руб.

Уставный капитал составляет 10000 руб..

Учредителям является Шеварева Светлана Валерьевна (100%).

Генеральным директором Общества в отчетном году является Шеварева Светлана Валерьевна.

Обязанности главного бухгалтера исполняет Шеварева Светлана Валерьевна.

Организация относится к субъектам малого предпринимательства и не подлежит обязательному аудиту. У организации нет обособленных подразделений.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – «доходы, уменьшенные на величину расходов».

#### **1. Основные виды экономической деятельности организации**

Основным видом экономической деятельности ООО «МГСН-Ипотека» в 2025 году является:

- ОКВЭД 68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

Дополнительные виды деятельности:

- ОКВЭД 68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

- ОКВЭД 68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

- ОКВЭД 68.31.5 Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

- ОКВЭД 68.31.51 Предоставление посреднических услуг при оценке жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

- ОКВЭД 68.31.52 Предоставление посреднических услуг при оценке нежилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе.

#### **2. Отчетность и учетная политика**

2.1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета, включая федеральные стандарты бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательные к применению. Организация составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в общем порядке, который определен Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным Приказом Минфина от 04.10.2023 № 157Н (далее ФСБУ 4/2023).

Организация составляет годовую бухгалтерскую отчетность в составе бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений. При этом в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах «общие» показатели объединяются в группы и приводятся только итоговые показатели таких групп, без детализации по показателям, входящим в группу.

2.2. Организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н.

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н.

Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

Положение по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

2.3. Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н), ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» (утверждено приказом Минфина России от 6 октября 2008 № 106н), Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению (утверждено приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н), Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». В 2025 году организация стала применять ФСБУ 4/2023. С 1 апреля 2025 г. инвентаризация проводится с учетом требований ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного Приказом Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

2.4. Порядок учета основных средств, нематериальных активов и аренды

2.4.1. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденное приказом Минфина России №204н, в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости, амортизация начисляется линейным способом ежемесячно. Первоначальная стоимость основных средств и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных законодательством.

2.4.2. Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н). ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия: не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество к организации или его выкуп на льготных условиях; организация не намерен сдавать арендованное имущество в субаренду; срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Полученное в аренду основное средство, по которому не возникает обязательство по аренде, учитывается на забалансовом счете в оценке, указанной в договоре аренды. В случаях, когда в договоре аренды оценочная стоимость основных средств не указана, арендованное основное средство учитывается по стоимости, равной арендной плате по договору.

2.4.3. Организация не применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденное приказом Минфина России №86н от 30.05.2022 года, в отношении нематериальных активов, которые отвечают признакам нематериальных активов, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты

на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным способом ежемесячно. Первоначальная стоимость нематериальных активов и сумма накопленной амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных законодательством.

#### 2.5. Порядок учета запасов.

2.5.1. Организация не применяет положения ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н, в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены. Запасы оцениваются на отчетную дату по фактической себестоимости. Проверка запасов на обесценение не производится. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способом ФИФО).

#### 2.6. Порядок учета финансовых вложений.

2.6.1. Организация осуществляет последующую оценку всех финансовых вложений (как рыночных, так и нерыночных) в порядке, установленном для финансовых вложений, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, то есть по первоначальной стоимости. Срочные депозиты на срок менее 3-х месяцев отражаются в бухгалтерском учете на сч. 55.03 «Депозитные счета» и учитываются как «Денежные средства и денежные эквиваленты» в бухгалтерской отчетности.

2.7. Резерв под обесценение материалов, НЗП, не создается. Организация отражает данные запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

2.8. Организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

2.9. Доходы и расходы признаются по методу начисления. Расходами, которые относятся на себестоимость оказываемых услуг, признаются: материальные расходы, кроме общехозяйственных; расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе оказания услуг (кроме административно-управленческого персонала); начисленные суммы страховых взносов; суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым в процессе оказания услуг.

Общехозяйственные расходы в бухгалтерском учете списываются ежемесячно полностью в дебет счета 90 «Продажи».

2.10. Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации.

2.11. Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период вызывает искажение показателя бухгалтерской отчетности не менее чем на 10 %.

### 3. Основные средства

3.1. Информация о наличии и движении основных средств представлена в Таблице 3.1. Приложения к настоящим Пояснениям (далее - «Приложение»).

3.2. Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах представлена в Таблице 3.2 Приложения.

### 4. Дебиторская задолженность

4.1. Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Таблице 4.1. Приложения.

### 5. Обязательства

5.1. Информация о наличии и движении обязательств (за исключением оценочных обязательств) представлена в Таблице 5.1. Приложения.

Раздел «Расчеты с клиентами по посредническим договорам» Таблицы 5.1. Пояснений сформирован на основании данных бухгалтерского учета по расчетам с клиентами по посредническим договорам. По кредиту отражается задолженность по посредническим договорам перед потенциальными клиентами-продавцами недвижимости в части сумм оплат (часть оплаты за объект приобретаемой недвижимости), полученные от потенциальных покупателей по договорам в счет стоимости приобретаемой недвижимости для передачи клиенту-продавцу.

#### 6. Расходы по обычным видам деятельности

| <i>Наименование показателя</i>                                                                   | <i>За 2025<br/>год</i> | <i>За 2024<br/>год</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Материальные затраты                                                                             | 935                    | 2460                   |
| Затраты на оплату труда                                                                          | 796                    | 369                    |
| Отчисления на социальные нужды                                                                   | 213                    | 87                     |
| Амортизация                                                                                      | 9                      | 10                     |
| Прочие затраты                                                                                   | 4225                   | 2975                   |
| Итого по элементам                                                                               | 6178                   | 5901                   |
| Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции |                        |                        |
| Итого расходы по обычным видам деятельности                                                      | 6178                   | 5901                   |

#### 7. Иная информация

7.1. Выручка организации за отчетный период составила 6 806 тыс. руб., чистая прибыль 342 тыс.руб. Структура доходов за 2025год следующая:

| <i>Наименование основного вида экономической деятельности</i>                 | <i>Код ОКВЭД</i> | <i>В % от общей<br/>суммы</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе | 68.31            | 100                           |

7.2. В отчетном периоде Общество господомощь не получало.

7.3. Условные обязательства, условные активы и события после отчетной даты у Общества отсутствуют.

7.4. Операций в иностранной валюте в отчетном году Общество не осуществляло.

7.5. В отчетном периоде Общество не прекращало и не намерено прекращать своей деятельности, бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Шеварева С.В.

20.03.2026 г.

Приложение  
к Пояснениям к бухгалтерскому  
балансу на 31.12.2025  
и отчету о финансовых результатах  
за 2025 год ООО "МГСН-Ипотека"

3.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя                                                | Период                       | На начало года                            |                                          | Изменения за период |                                           |                                          |              |              |                                            |                           |                                           |                                          | На конец периода                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                        |                              | перво-начальная (переоцененная) стоимость | накоплен-ные аморти-зация и обесцене-ние | посту-пило          | списано                                   |                                          | амортиза-ция | обесце-нение | переоценка                                 |                           | переклассифици-ровано                     |                                          | перво-начальная (переоцененная) стоимость | накоплен-ные амортиза-ция и обесцене-ние |
|                                                                        |                              |                                           |                                          |                     | перво-начальная (переоцененная) стоимость | накоплен-ные амортиза-ция и обесцене-ние |              |              | перво-начальная (переоцененная) стои-мость | накоплен-ная амортиза-ция | перво-начальная (переоцененная) стоимость | накоплен-ные амортиза-ция и обесцене-ние |                                           |                                          |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | за <u>год</u> # <u>25</u> г. | 67                                        | ( 46 )                                   | -                   | ( - )                                     | -                                        | ( 9 )        | -            | -                                          | -                         | -                                         | -                                        | 67                                        | ( 55 )                                   |
|                                                                        | за <u>год</u> # <u>24</u> г. | 67                                        | ( 36 )                                   | -                   | ( - )                                     | -                                        | ( 10 )       | -            | -                                          | -                         | -                                         | -                                        | 67                                        | ( 46 )                                   |
| в том числе: <u>офисное оборудование</u><br><br>(группа)               | за <u>год</u> # <u>25</u> г. | 67                                        | ( 46 )                                   | -                   | ( - )                                     | -                                        | ( 9 )        | -            | -                                          | -                         | -                                         | -                                        | 67                                        | ( 55 )                                   |
|                                                                        | за <u>год</u> # <u>24</u> г. | 67                                        | ( 36 )                                   | -                   | ( - )                                     | -                                        | ( 10 )       | -            | -                                          | -                         | -                                         | -                                        | 67                                        | ( 46 )                                   |

3.2. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

| Наименование показателя                                      | На <u>31 декабря</u> 20 <u>25</u> г. | На 31 декабря 20 <u>24</u> г. | На 31 декабря 20 <u>23</u> г. |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Амортизируемые основные средства - всего                     | 12                                   | 21                            | 31                            |
| в том числе: <u>офисное оборудование</u><br>(группа, объект) | 12                                   | 21                            | 31                            |

#### 4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                                                 | Период                          | На начало года       |                               | Изменения за период<br>(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                                                                                                          | проценты, штрафы и | погашено       | на расходы | восстановление |                      |                      |                               |
| Краткосрочная дебиторская задолженность - всего                         | за <u>год</u><br># <u>25</u> г. | <b>888</b>           | ( - )                         | <b>161</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>888</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>161</b>           | ( - )                         |
|                                                                         | за <u>год</u><br># <u>24</u> г. | <b>521</b>           | ( - )                         | <b>888</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>521</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>888</b>           | ( - )                         |
| в том числе:<br><b>по авансам выданным</b><br><i>(вид)</i>              | за <u>год</u><br># <u>25</u> г. | <b>875</b>           | ( - )                         | <b>152</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>875</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>152</b>           | ( - )                         |
|                                                                         | за <u>год</u><br># <u>24</u> г. | <b>517</b>           | ( - )                         | <b>875</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>517</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>875</b>           | ( - )                         |
| <b>по расчетам с покупателями и заказчиками</b><br><i>(вид)</i>         | за <u>год</u><br># <u>25</u> г. | <b>3</b>             | ( - )                         |                                                                                                                              | -                  | ( <b>3</b> )   | ( - )      | -              | -                    |                      | ( - )                         |
|                                                                         | за <u>год</u><br># <u>24</u> г. |                      | ( - )                         | <b>3</b>                                                                                                                     | -                  | ( )            | ( )        |                |                      | <b>3</b>             | ( )                           |
| <b>прочие расчеты, в т.ч. Расчеты с бюджетом по ЕНС</b><br><i>(вид)</i> | за <u>год</u><br># <u>25</u> г. | <b>10</b>            | ( - )                         | <b>9</b>                                                                                                                     |                    | ( <b>10</b> )  | ( )        |                |                      | <b>9</b>             | ( )                           |
|                                                                         | за <u>год</u><br># <u>24</u> г. | <b>4</b>             | ( - )                         | <b>10</b>                                                                                                                    | -                  | ( <b>4</b> )   | ( - )      | -              | -                    | <b>10</b>            | ( - )                         |
| Итого                                                                   | за <u>год</u><br># <u>25</u> г. | <b>888</b>           | ( - )                         | <b>161</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>888</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>161</b>           | ( - )                         |
|                                                                         | за <u>год</u><br># <u>24</u> г. | <b>521</b>           | ( - )                         | <b>888</b>                                                                                                                   | -                  | ( <b>521</b> ) | ( - )      | -              | -                    | <b>888</b>           | ( - )                         |

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

| Наименование показателя                                                        | Период                  | На начало года | Изменения за период<br>(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде) |                         |                     |                     |                      | На конец периода |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                |                         |                | поступило                                                                                          |                         | списано             |                     | переклассифицировано |                  |
|                                                                                |                         |                | в результате                                                                                       | проценты, штрафы и иные | погашено            | на доходы           |                      |                  |
| Долгосрочные обязательства - всего                                             | за _____ год<br># 25 г. |                |                                                                                                    | -                       | (            )      | (        -        ) | 860                  | 860              |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. |                |                                                                                                    | -                       | (            )      | (        -        ) | -                    |                  |
| в том числе:                                                                   | за _____ год<br># 25 г. | -              | -                                                                                                  | -                       | (        -        ) | (        -        ) | 860                  | 860              |
| <u>долгосрочные заемные средства</u><br>(вид)                                  | за _____ год<br># 24 г. | -              | -                                                                                                  | -                       | (        -        ) | (        -        ) | -                    | -                |
| Краткосрочные обязательства - всего                                            | за _____ год<br># 25 г. | 1334           | 1214                                                                                               | -                       | (    474    )       | (        -        ) | (    860    )        | 1214             |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 1433           | 474                                                                                                | -                       | (    573    )       | (        -        ) | -                    | 1334             |
| в том числе:                                                                   | за _____ год<br># 25 г. | 84             | 3                                                                                                  | -                       | (     84    )       | (        -        ) | -                    | 3                |
| <u>расчеты с поставщиками и</u><br>(вид)                                       | за _____ год<br># 24 г. | 38             | 84                                                                                                 | -                       | (     38    )       | (        -        ) | -                    | 84               |
| <u>Прочие расчеты, в т.ч. расчеты с бюджетом по налогам и взносам</u><br>(вид) | за _____ год<br># 25 г. | 15             | 61                                                                                                 | -                       | (     15    )       | (        -        ) | -                    | 61               |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 40             | 15                                                                                                 | -                       | (     40    )       | (        -        ) | -                    | 15               |
| <u>расчеты с клиентами по посред.договорам</u><br><br>(вид)                    | за _____ год<br># 25 г. | 310            | 500                                                                                                |                         | (    310    )       | (            )      |                      | 500              |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 240            | 310                                                                                                | -                       | (    240    )       | (        -        ) | -                    | 310              |
| <u>краткосрочные заемные средства</u><br><br>(вид)                             | за _____ год<br># 25 г. | 860            |                                                                                                    |                         | (            )      | (            )      | (    860    )        |                  |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 860            |                                                                                                    | -                       | (        -        ) | (        -        ) | -                    | 860              |
| <u>расчеты с заказчиками по полученным авансам</u><br><br>(вид)                | за _____ год<br># 25 г. | 65             | 650                                                                                                |                         | (     65    )       | (            )      |                      | 650              |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 255            | 65                                                                                                 | -                       | (    255    )       | (        -        ) | -                    | 65               |
| Итого                                                                          | за _____ год<br># 25 г. | 1334           | 1214                                                                                               | -                       | (    474    )       | (        -        ) | X                    | 2074             |
|                                                                                | за _____ год<br># 24 г. | 1433           | 474                                                                                                | -                       | (    573    )       | (        -        ) | X                    | 1334             |

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С.В. Шеварева  
20.03.2026