

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах
и отчету о целевом использовании средств за 2025 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1» (далее – «Фонд») зарегистрирован в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы 10.08.2011 г. Основной государственный регистрационный номер – 1117799015971, код ОКПО 30145670. Фонду присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704278647/770401001. Юридический адрес: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Основной вид деятельности: 64.9 «Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению»

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс.руб.

НКО заявляет о том, что она намерена соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Фонд является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 года № 7-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в целях содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования, системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг, развитию унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Высшим коллегиальным органом управления Фонда на всем протяжении его деятельности является:

Председатель Фонда: Молговский Дмитрий Сергеевич

Координационный совет фонда:

1. Киселева Елена Юрьевна
2. Лебедева Надежда Леонидовна
3. Абрамкина Маргарита Валерьевна
4. Молговский Дмитрий Сергеевич
5. Лесная Луиза Владимировна

Попечительский совет:

1. Лесная Луиза Владимировна
2. Абрамкина Маргарита Валерьевна
3. Киселева Елена Юрьевна

Председатель попечительского совета – Киселева Елена Юрьевна

Учредители Фонда:

1. Качалина Татьяна Валентиновна
2. Баев Сергей Александрович

В соответствии с Уставом предметом деятельности Фонда является:

– разработка методик, схем и принципов осуществления ипотечного жилищного кредитования, а также реструктуризации ипотечных жилищных кредитов;

- участие в разработке изменений законодательства, способствующих развитию системы ипотечного жилищного кредитования, а также системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг;
- участие в выстраивании структуры сделок по выпуску и размещению ипотечных ценных бумаг.

Основной целью Фонда является формирование имущества на основе добровольных взносов и его использование на содействие развитию системы ипотечного жилищного кредитования, а также системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг, способствующую повышению доступности ипотеки широким слоям населения России.

В рамках уставной деятельности Фонд выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- создает хозяйственные общества, являющиеся специализированными коммерческими организациями (ипотечными агентами), в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»;
- приобретает акции или доли в уставном капитале таких ипотечных агентов.

В отчетном периоде изменения в устав не вносились.

Филиалов и представительств нет.

Лицензий и допусков нет.

Информация о прекращаемой деятельности отсутствует.

Среднегодовая численность работающих за 2025г: 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за 2024г: 0 человек.

Численности работающих на отчетную дату (31.12.2025г.): 0 человек.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основным бенефициарным владельцем Фонда (лицом, которое имеет возможность контролировать действия Фонда) являлся Председатель фонда Молговский Дмитрий Сергеевич

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда «Доступная ипотека 1» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

На некоммерческие организации не распространяется действие следующих положений по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" (ПБУ 7/98), утвержденное Приказом Минфина России от 25.11.1998 N 56н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" (ПБУ 13/2000), утвержденное Приказом Минфина России от 16.10.2000 N 92н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н;
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной

деятельности" (ПБУ 20/03), утвержденное Приказом Минфина России от 24.11.2003 N 105н;

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы" (ПБУ 17/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 115н;

- Положение по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" (ПБУ 23/2011), утвержденное Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н.

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н;

В связи с тем, что уставная деятельность Фонда не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Фондом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Фонда Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами.

Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Финансовый результат деятельности Фонда формируется из следующих видов доходов и расходов:

Виды доходов	Классификация и признание доходов в целях бухгалтерского учета
Доходы от реализации ценных бумаг	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Доходы от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Прочие доходы	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Виды расходов	Классификация и признание расходов в целях бухгалтерского учета
Расходы от реализации ценных бумаг	Прочие расходы. Признаются на дату перехода права собственности.
Косвенные расходы по прочим услугам, связанным с уставной деятельностью.	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Расходы на услуги банка	Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Прочие расходы	Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

Перечень прочих поступлений и выбытий, не участвующих в формировании

финансового результата Фонда в рамках его уставной деятельности.

Виды поступлений	Классификация поступлений в целях бухгалтерского учета
Благотворительные взносы	Целевые взносы. Признаются в состав целевых поступлений того отчетного периода, к которому они относятся
Виды выбытий	Классификация выбытий в целях бухгалтерского учета
Расходы по приобретению ценных бумаг	Финансовые вложения. Признаются в составе финансовых вложений того отчетного периода, к которому они относятся
Расходы на ведение уставной деятельности	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся

Учет средств целевого финансирования НКО и его расходования ведется с применением счета 86 "Целевое финансирование"

НКО, являясь организацией, не распределяющей полученную прибыль, признает полученный от деятельности доход в качестве целевого источника финансирования и отражает в бухгалтерском учете заключительными оборотами декабря по дебету счета 99 "Прибыли и убытки" в корреспонденции с кредитом счета 86 "Целевое финансирование".
Общехозяйственные расходы НКО учитываются с применением счета 26 "Общехозяйственные расходы".
Общехозяйственные расходы не распределяются. Списываются на счет 86 «Целевое финансирование» в периоде возникновения

Целевое финансирование в виде бюджетных средств учитывается НКО на дату фактического их получения следующей корреспонденцией:

Дебет 51 "Расчетный счет" Кредит 86 "Целевое финансирование"

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Фонд имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется

их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02. Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная.

3. Резерв по сомнительным долгам

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов. Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

Способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается сальдированная (свернутая) сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена за период с 01 января 2025 по 31 декабря 2025 года.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н и другими соответствующими нормативными актами.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

«Финансовые вложения строка 1170 отражена сумма финансовых вложений в уставный капитал организованных Фондом Обществ:

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые вложения	10	10	10

Раздел II. Оборотные активы

«Денежные средства и денежные эквиваленты» строка 1250

Денежные средства Фонда размещены на расчетном счёте, открытом в АО СБЕРБАНК г. Москва.

Счет, валюта	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Расчетный, Рубли	17	17	7

«Прочие оборотные активы» строка 1260

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Права использования неисключительных прав	-	-	9

Раздел III. Целевое финансирование

«Целевые средства» строка 1330

Отражена сумма остатка поступивших благотворительных взносов.

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Благотворительные взносы	54	54	51

«Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества» строка 1360

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Доля в уставном капитале	10	10	10

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

Строка 2340

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024г.
Прочие доходы	-	10

Строка 2350

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024г.
Прочие расходы	-	(10)

Строка 2410

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024г.
Налог на прибыль	-	(2)

«Отчет о целевом использовании денежных средств»

«Прочие» строка 6326

Наименование расхода	За 2025 г.	За 2024г.
ЭДО	(26)	(29)
Итого:	(26)	(29)

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

НКО подвержена финансовым, правовым, страновым и региональным и репутационным рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Правовые риски связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых НКО осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.

5. ИЗМЕНЕНИЯ В УСЛОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ И УСЛОВНЫХ АКТИВАХ

Условных обязательств и активов не имеется.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

7. ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ОШИБКАХ ПРОШЛЫХ ОТЧЕТНЫХ ПЕРИОДОВ

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в отчетности за 2025 год не выявлены.

8. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОЦЕНОЧНЫМ ЗНАЧЕНИЯМ

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

По состоянию на 31.12.2025 года резервы по сомнительным долгам не создавались.

По состоянию на 31.12.2025 года резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

Обязательства по отпускам не создавались, так как не было начисленной заработной платы.

9. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ

Фонд в отчетном и сравнительном периодах не осуществлял и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

Председатель Молговский Д.С.

«27» марта 2026 года