

**Бухгалтерский баланс**

на 31 декабря 2016 г.

Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"</b>		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Вид экономической деятельности <b>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</b>		по ОКПО	<b>40276120</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общество с ограниченной ответственностью</b>		ИНН	<b>7743948020</b>		
Собственность иностранных юридических лиц <b>Собственность иностранных юридических лиц</b>		по ОКВЭД	<b>64.99</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>23</b>	
Местонахождение (адрес) <b>125171, Москва г, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1, этаж 8</b>		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.1	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 415	557	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 415	557	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 415	557	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(6 116)	(4 017)	-
	Итого по разделу III	1300	(6 106)	(4 007)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.4	Заемные средства	1410	17 358	4 463	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 358	4 463	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.5	Кредиторская задолженность	1520	163	101	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	163	101	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 415	557	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»,  
действующий на основании доверенности №17-16Р0А/ТМФ  
08.08.2016г.

23 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>		
			<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"</b>	по ОКПО	<b>40276120</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7743948020</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</b>	по ОКВЭД	<b>64.99</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
<b>Общество с ограниченной ответственностью</b>	<b>Собственность иностранных юридических лиц</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>23</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
3.6	Проценты к уплате	2330	(895)	(462)
	Прочие доходы	2340	-	-
3.7	Прочие расходы	2350	(1 204)	(3 555)
3.8	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 099)	(4 017)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.9	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(420)	(803)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 099)	(4 017)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 099)	(4 017)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей  
организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3», действующий на  
основании доверенности №17-16РОВА/ТМФ от 08.08.2016г.

23 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды			
0710003			
31	12	2016	
40276120			
7743948020			
64.99			
12300		23	
384			

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в

другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

по

ОКОПФ / ОКФС

по

ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной

ответственностью

Собственность иностранных

/ юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.	3210	10	-	-	-	-	10
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
организация юридического лица	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 017)	(4 017)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 017)	(4 017)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г.	3200	10	-	-	-	(4 017)	(4 007)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 099)	(2 099)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 099)	(2 099)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	10	-	-	-	(6 116)	(6 106)



## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

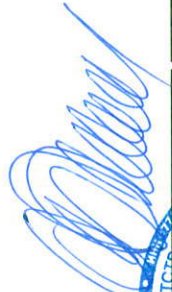



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	(6 106)	(4 007)	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»  
действующий на основании доверенности №17-  
16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

23 марта 2017 г.

  
Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3" Форма по ОКУД  
Идентификационный номер налогоплательщика Дата (число, месяц, год) 31 12 2016  
по ОКПО 40276120  
ИНН 7743948020  
по ОКВЭД 64.99  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКОПФ / ОКФС  
Общество с ограниченной ответственностью Собственность иностранных юридических лиц  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2016
40276120		
7743948020		
64.99		
12300		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 142)	(3 453)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 135)	(3 445)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(7)	(8)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 142)	(3 453)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	12 000	4 010
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 000	4 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 000	4 010
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	10 858	557
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	557	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 415	557
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»,  
действующий на основании доверенности №17-16Р0А/ТМФ  
08.08.2016г.

23 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



## ПОЯСНЕНИЯ

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 27 ноября 2014г. ОГРН – 5147746417132, ОКПО - 40276120, ИНН/КПП 7743948020 / 774301001.

22.09.2016 г. Общество сменило свое наименование. Предыдущее наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ИТБ 2016».

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №02 годового общего собрания участников ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 22.04.2015г. и Протоколу №03 годового общего собрания акционеров ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 29.04.2016г. Ревизором Общества избрана Мясникова О.Ю. (в бывшем - Потапова О.Ю.).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 18.11.2014г., полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2015г.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 18.11.2014г., функции по ведению бухгалтерского и налогового учета переданы специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2015г.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.



Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности; продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты по деятельности Общества ведутся в безналичном порядке.

## **2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Общества к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В соответствии с п.2 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты, как расходы по займам, отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту), в соответствии с п.4 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** «Прочие доходы и расходы» с



соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету **91** «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

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.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается 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.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

**«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:**

#### Активы баланса

**3.1.** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 11 415 тыс. рублей (на 31.12.2015 - 557 тыс.руб.).

#### Пассивы баланса

**3.2.** По строке **1310** отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей (на 31.12.2015 – 10 тыс.руб.).

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

50% доли с уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер - 61751219).

50% доли в уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов ( регистрационный номер - 61751316).

На 31.12.2016г. и на 31.12.2015г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

**3.3.** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2016 г. отражен непокрытый убыток Общества в размере 6 116 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2015 г. – 4 017 тыс. руб.).



**3.4.** По строке **1410** «Заемные средства» на 31.12.2016 отражена задолженность по кредитным договорам в размере 17 358 тыс. рублей (на 31.12.2015 - 4 000 тыс.руб.), состоящая из:

- задолженности по основным суммам долга:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Срок погашения	Задолженность на 31.12.16г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.15г., тыс. руб.
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	31.12.2049	3 000	3 000
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	31.12.2049	1 000	1 000
Субординированный Кредит/ ТКБ БАНК (ПАО)	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	30.11.2048	12 000	-
<b>Итого</b>			<b>16 000</b>	<b>4 000</b>

- задолженности по процентам, начисленных на остаток основного долга по кредитам:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Срок погашения	Задолженность на 31.12.16г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.15г., тыс. руб.
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	31.12.2049	1 006	376
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	31.12.2049	297	87
Субординированный Кредит/ ТКБ БАНК (ПАО)	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	30.11.2048	55	-
<b>Итого</b>			<b>1 358</b>	<b>463</b>

**3.5.** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» на 31.12.2016 отражена сумма задолженности в отношении поставщиков услуг в размере 163 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 101 тыс.руб.), состоящая из:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
ООО ТМФ РУС	84	64
ООО РМА СЕРВИС	79	37
<b>Итого</b>	<b>163</b>	<b>101</b>

**«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:**

**3.6.** По строке **2330** «Проценты к уплате» за период 2016 года отражена сумма начисленных процентов по полученным договорам кредита, в размере 895 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 462 тыс.руб.).

**3.7.** По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма прочих расходов в размере 1 204 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 3 555 тыс.руб.), состоящая из:

Наименование показателя	За период 2016 года Сумма, тыс.руб.	За период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. Сумма, тыс. руб.
Бухгалтерские услуги	395	680
Расходы на услуги банков	7	8
Управленческие услуги	802	2 864
Услуги по изготовлению электронных ключей	-	3
<b>Итого</b>	<b>1 204</b>	<b>3 555</b>

**3.8.** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период 2016 года отражен убыток в размере 2 099 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 4 017 тыс.руб.).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

**3.9.** В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2016 г. составляет 420 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2015 г. составляет 803 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2016 г. составляют 420 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2015 г. составляют 803 тыс. руб.



Детализация изменения данных за 2015 г. по строкам Бухгалтерского баланса на 31.12.2016 г. по сравнению с данными, отраженными в бухгалтерской отчетности за 2015 г.:

Название строки	код строки	Показатель за 2015 в отчетности за 2015 год	Показатель за 2016 в отчетности за 2016 год	Разница
Заемные средства	1410	4 000	4 463	463
Заемные средства	1510	463	0	-463

Детализация изменения данных за 2015 г. по строкам Отчета об изменениях капитала за 2016 г. по сравнению с данными, отраженными в бухгалтерской отчетности за 2015 год:

Название строки	код строки	Показатель в отчетности за 2015 год	Показатель в отчетности за 2016 год
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100 в отчетности за 2016 год; 3200 в отчетности за 2015 год	10	0

#### 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Основной перечень связанных сторон и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества
ООО «ТМФ РУС»	Организация осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества
ООО «РМА СЕРВИС»	Организация осуществляет функции ведения бухгалтерского и налогового учета Общества



Ниже представлены основные обороты и остатки по финансово-хозяйственным операциям, проведенным Обществом со связанными сторонами в период 2016 года:

(тыс.руб)

Наименование организации	описание операции	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ТМФ РУС»	Приобретение услуг	-	-	794	(814)	-	(84)
ООО «РМА СЕРВИС»	Приобретение услуг	-	-	349	(391)	-	(79)

Ниже представлены основные обороты и остатки по финансово-хозяйственным операциям, проведенным Обществом со связанными сторонами в период с 27 ноября 2014 г. – по 31 декабря 2015 г.:

(тыс.руб)

Наименование организации	описание операции	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ТМФ РУС»	Приобретение услуг	-	-	2 799	(2 863)	-	(64)
ООО «РМА Сервис»	Приобретение услуг	-	-	643	(680)	-	(37)
Штихтинг Инвесттрэйдб анк-7	Формирование и оплата Уставного капитала Общества	-	-	5	(5)	-	-
Штихтинг Инвесттрэйдб анк-8	Формирование и оплата Уставного капитала Общества	-	-	5	(5)	-	-

## 5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент  
ТКБ-3» по доверенности № 17-16РОА/TMF от  
08.08.2016г.

23 марта 2017 года





## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
Общества с ограниченной  
ответственностью  
«Ипотечный агент ТКБ-3»  
за 2016 год

**ООО «Интерком-Аудит БКР»**

---

125040, Москва,  
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: info@intercom-audit.ru  
www.intercom-audit.ru

Участникам ООО «Ипотечный агент ТKB-3», генеральному директору  
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»,  
иным пользователям

### **Аудируемое лицо:**

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТKB-3»
<b>Сокращенное наименование:</b>	ООО «Ипотечный агент ТKB-3»
<b>Наименование на иностранном языке:</b>	«Mortgage agent TKB-3» Limited Liability Company («Mortgage agent TKB-3» LLC)
<b>Место нахождения:</b>	Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	5147746417132

### **Аудиторская организация:**

<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
<b>Место нахождения:</b>	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1067746150251
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:</b>	Саморегулируемая организация аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация)
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):</b>	11501020787



Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель Департамента банковского  
аудита и МСФО кредитных организаций  
ООО «Интерком-Аудит БКР»

(квалификационный аттестат аудитора №02-000030 от  
15.11.2011, срок действия не ограничен)



Коротких Е.В.

28.03.2017



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"**  
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**  
Организационно-правовая форма / форма собственности

**Общество с ограниченной ответственностью** / **Собственность иностранных юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

**125171, Москва г, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1, этаж 8**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2016
40276120		
7743948020		
64.99		
12300	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
3.1	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 415	557	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 415	557	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 415	557	-

**ИНТЕРКОМ  
АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений

5

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.2	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	10	10	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.3	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
	Итого по разделу III	1300	(6 116)	(4 017)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		(6 106)	(4 007)	-
3.4	Заемные средства	1410	17 358	4 463	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 358	4 463	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.5	Кредиторская задолженность	1520	163	101	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	163	101	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 415	557	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»,  
действующий на основании доверенности №17-16Р0А/ТМФ  
08.08.2016г.

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)

23 марта 2017 г.





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"**  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**  
Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общество с ограниченной ответственностью** Собственность иностранных юридических лиц \_\_\_\_\_  
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710002		
31	12	2016
40276120		
7743948020		
64.99		
12300	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
3.6	Проценты к уплате	2330	(895)	(462)
3.7	Прочие доходы	2340	-	-
3.8	Прибыль (убыток) до налогообложения	2350	(1 204)	(3 555)
	Текущий налог на прибыль	2300	(2 099)	(4 017)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2410	-	-
3.9	Изменение отложенных налоговых обязательств	2421	(420)	(803)
	Изменение отложенных налоговых активов	2430	-	-
	Прочее	2450	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2460	-	-
		2400	(2 099)	(4 017)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(2 099)	(4 017)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3», действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

23 марта 2017 г.

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)





# Отчет об изменении капитала за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды		
0710003		
31	12	2016
40276120		
7743948020		
64.99		
12300	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"**  
Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Общество с ограниченной ответственностью / форма собственности  
Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	10
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	-
организация юридического лица	3217	10	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	-	-	-	10
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	(4 017)	(4 017)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(4 017)	(4 017)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3245	-	-	-	-	-	-
За 2016 г.	3200	10	-	-	-	(4 017)	(4 007)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3317	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	-	-
убыток	3321	X	X	X	X	(2 099)	(2 099)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(2 099)	(2 099)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3345	-	-	-	-	-	X
За 2016 г.	3300	10	-	-	-	(6 116)	(6 106)



Для аудиторских  
заключений 10



## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок					
корректировка в связи с:	3400	-	-	-	-
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Для аудиторских  
заключений 11

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	(6 106)	(4 007)	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент  
действующий на основании доверенности №17-  
16Р0А/ТМФ-01-08.08.2016г.

23 марта 2017 г.

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)





**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент ТКБ-3"  
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической  
деятельности

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по  
страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в  
другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной  
ответственностью

Собственность иностранных  
/ юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по  
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2016
40276120		
7743948020		
64.99		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Ноябрь 2014 - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 142)	(3 453)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 135)	(3 445)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(7)	(8)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 142)	(3 453)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	-	-
	4214	-	-
прочие поступления	4215	-	-
Платежи - всего	4219	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-



Для аудиторских  
заключений 13



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	12 000	4 010
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 000	4 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 000	4 010
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	10 858	557
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	557	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 415	557
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент ТКБ-3»,  
действующий на основании доверенности №17-16Р0А/ТМФ от  
08.08.2016г.

23 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



Для аудиторских  
заключений 14



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 27 ноября 2014г. ОГРН – 5147746417132, ОКПО - 40276120, ИНН/КПП 7743948020 / 774301001.

22.09.2016 г. Общество сменило свое наименование. Предыдущее наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ИТБ 2016». Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №02 годового общего собрания участников ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 22.04.2015г. и Протоколу №03 годового общего собрания акционеров ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 29.04.2016г. Ревизором Общества избрана Мясникова О.Ю. (в бывшем - Потапова О.Ю.).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 18.11.2014г., полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2015г.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 18.11.2014г., функции по ведению бухгалтерского и налогового учета переданы специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2015г.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.



Для аудиторских  
заключений 15



Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты по деятельности Общества ведутся в безналичном порядке.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Общества к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В соответствии с п.2 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам» основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете Общества как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре.

Проценты, как расходы по займам, отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту), в соответствии с п.4 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с

**ИНТЕРКОМ**  
АУДИТ

Для аудиторских  
заключений 6



соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

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.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается 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.

### 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

**«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:**

#### Активы баланса

**3.1.** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 года отражена сумма на расчетном счете в банке в размере 11 415 тыс. рублей (на 31.12.2015 - 557 тыс.руб.).

#### Пассивы баланса

**3.2.** По строке **1310** отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей (на 31.12.2015 – 10 тыс.руб.).

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

50% доли с уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер - 61751219).

50% доли в уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов ( регистрационный номер - 61751316).

На 31.12.2016г. и на 31.12.2015г. уставный капитал Общества полностью оплачен.

**3.3.** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2016 г. отражен непокрытый убыток Общества в размере 6 116 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2015 г. – 4 017 тыс. руб.).



Для аудиторских  
заключений **17**

3.4. По строке 1410 «Заемные средства» на 31.12.2016 отражена задолженность по кредитным договорам в размере 17 358 тыс. рублей (на 31.12.2015 - 4 000 тыс.руб.), состоящая из:

- задолженности по основным суммам долга:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Срок погашения	Задолженность на 31.12.16г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.15г., тыс. руб.
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	31.12.2049	3 000	3 000
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	31.12.2049	1 000	1 000
Субординированный Кредит/ ТКБ БАНК (ПАО)	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	30.11.2048	12 000	-
<b>Итого</b>			<b>16 000</b>	<b>4 000</b>

- задолженности по процентам, начисленных на остаток основного долга по кредитам:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Срок погашения	Задолженность на 31.12.16г., тыс. руб.	Задолженность на 31.12.15г., тыс. руб.
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	31.12.2049	1 006	376
Субординированный Кредит/ АКБ "ИНВЕСТТОРГБАНК"(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	31.12.2049	297	87
Субординированный Кредит/ ТКБ БАНК (ПАО)	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	30.11.2048	55	-
<b>Итого</b>			<b>1 358</b>	<b>463</b>

3.5. По строке 1520 «Кредиторская задолженность» на 31.12.2016 отражена сумма задолженности в отношении поставщиков услуг в размере 163 тыс. руб. (на 31.12.2015 - 101 тыс.руб.), состоящая из:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
ООО ТМФ РУС	84	64
ООО РМА СЕРВИС	79	37
<b>Итого</b>	<b>163</b>	<b>101</b>



Для аудиторских  
заключений 418



**«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:**

**3.6.** По строке **2330** «Проценты к уплате» за период 2016 года отражена сумма начисленных процентов по полученным договорам кредита, в размере 895 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 462 тыс.руб.).

**3.7.** По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма прочих расходов в размере 1 204 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 3 555 тыс.руб.), состоящая из:

Наименование показателя	За период 2016 года Сумма, тыс.руб.	За период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. Сумма, тыс. руб.
Бухгалтерские услуги	395	680
Расходы на услуги банков	7	8
Управленческие услуги	802	2 864
Услуги по изготовлению электронных ключей	-	3
<b>Итого</b>	<b>1 204</b>	<b>3 555</b>

**3.8.** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период 2016 года отражен убыток в размере 2 099 тыс. рублей (за период с 27 ноября 2014 г. по 31 декабря 2015 г. в размере 4 017 тыс.руб.).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

**3.9.** В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2016 г. составляет 420 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2015 г. составляет 803 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2016 г. составляют 420 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2015 г. составляют 803 тыс. руб.

Детализация изменения данных за 2015 г. по строкам Бухгалтерского баланса на 31.12.2016 г. по сравнению с данными, отраженными в бухгалтерской отчетности за 2015 г.:

Название строки	код строки	Показатель за 2015 в отчетности за 2015 год	Показатель за 2016 в отчетности за 2016 год	Разница
Заемные средства	1410	4 000	4 463	463
Заемные средства	1510	463	0	-463

Детализация изменения данных за 2015 г. по строкам Отчета об изменениях капитала за 2016 г. по сравнению с данными, отраженными в бухгалтерской отчетности за 2015 год:

Название строки	код строки	Показатель в отчетности за 2015 год	Показатель в отчетности за 2016 год
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100 в отчетности за 2016 год; 3200 в отчетности за 2015 год	10	0

#### 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Основной перечень связанных сторон и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества
ООО «ТМФ РУС»	Организация осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества
ООО «РМА СЕРВИС»	Организация осуществляет функции ведения бухгалтерского и налогового учета Общества



Ниже представлены основные обороты и остатки по финансово-хозяйственным операциям, проведенным Обществом со связанными сторонами в период 2016 года:

(тыс.руб)

Наименование организации	описание операции	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ТМФ РУС»	Приобретение услуг	-	-	794	(814)	-	(84)
ООО «РМА СЕРВИС»	Приобретение услуг	-	-	349	(391)	-	(79)

Ниже представлены основные обороты и остатки по финансово-хозяйственным операциям, проведенным Обществом со связанными сторонами в период с 27 ноября 2014 г. – по 31 декабря 2015 г.:

(тыс.руб)

Наименование организации	описание операции	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
ООО «ТМФ РУС»	Приобретение услуг	-	-	2 799	(2 863)	-	(64)
ООО «РМА Сервис»	Приобретение услуг	-	-	643	(680)	-	(37)
Штихтинг Инвесттрэйдб анк-7	Формирование и оплата Уставного капитала Общества	-	-	5	(5)	-	-
Штихтинг Инвесттрэйдб анк-8	Формирование и оплата Уставного капитала Общества	-	-	5	(5)	-	-

## 5. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Подпись:

Ф.И.О.:

Белая Оксана Юрьевна

Должность:

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент  
ТКБ-3» по доверенности № 17-16РОА/TMF от  
08.08.2016г.

23 марта 2017 года



Для аудиторских  
заключений 22





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 1 листов  
/ Е.В. Коротких