



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2010-1»**

за 2018 год

Аудиторско-консалтинговая группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (ОГРН 1097746786664, Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 42), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период.

Мы определили, что ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.



Прочая информация, содержащаяся в Годовом отчете за 2018 год

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» за 2018 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, обеспечивающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.



Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.



Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, – Алексеенко Оксана Георгиевна.

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу



Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II,
ком. № 1,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«15» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	64478762		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Совместная частная и	ИНН	7704740780		
	Закрытое акционерное общество / иностранная собственность	по ОКВЭД	64.99		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12267	34	
Местонахождение (адрес)	125171, Москва г, Ленинградское ш, д. № 16А, корп. 1, этаж 8 комната 42	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	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	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	1 341 086	1 912 609	2 549 292
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	1 341 086	1 912 609	2 549 292
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 341 086	1 912 609	2 549 292
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	29 318	47 846	49 080
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	3	5	1
	Расчеты по правам (требованиям)	12302	29 315	47 841	49 079
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	261 639	293 455	364 065
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	261 639	293 455	364 065
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	235 923	278 150	311 029
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	235 923	278 150	311 029
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	526 880	619 451	724 174
	БАЛАНС	1600	1 867 966	2 532 060	3 273 466

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
 «ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ АИЖК 2010-1»
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
 ПЕРКОВСКАЯ Д.В.
 МОСКВА • 0710001

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	258 932	310 633	360 511
	Итого по разделу III	1300	258 943	310 644	360 522
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.8	Заемные средства	1410	1 343 125	1 917 007	2 530 002
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	1 343 125	1 917 007	2 530 002
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 343 125	1 917 007	2 530 002
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.9	Заемные средства	1510	264 138	302 111	379 610
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	2 499	8 656	15 545
	Долгосрочные займы	15102	261 639	293 455	364 065
4.10	Кредиторская задолженность	1520	1 760	2 298	3 332
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 751	2 289	3 286
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	9	9	46
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	265 898	304 409	382 942
	БАЛАНС	1700	1 867 966	2 532 060	3 273 466

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», действующий на основании доверенности №17-16Р/ОА/ТМФ от 08.08.2016г.

12 марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
ОАО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"
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 Закрытое акционерное общество Совместная частная и иностранная собственность
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	2018
64478762		
7704740780		
64.99		
12267	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	245 841	336 372
4.12	Проценты к уплате	2330	(268 671)	(352 309)
4.13	Прочие доходы	2340	609 656	719 840
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенными залладными	23401	607 598	715 306
	Прочие доходы	23402	2 058	4 534
4.14	Прочие расходы	2350	(638 527)	(753 781)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенными залладными	23501	(607 598)	(715 306)
	Прочие расходы	23502	(30 929)	(38 475)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(51 701)	(49 878)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(10 340)	(9 976)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(51 701)	(49 878)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(51 701)	(49 878)
4.17	Справочно	2900		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(517)	(499)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», действующий на основании доверенности №17-16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
12 марта 2019 г.
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВОЖАЯ Д.В.



(подпись)

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды			
0710003			
31	12	2018	
64478762			
7704740780			
64.99			
12267	34		384

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в деятельность **другие группировки**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Совместная частная и
Закрытое акционерное общество / иностранная собственность
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 2016 г.	3100	10	-	-	1	360 511	360 522
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
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	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(49 878)	(49 878)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(49 878)	(49 878)
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ А.В.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО • ОГРН 1027700253129
АКЦИОНЕРСКАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
«ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
А. 945

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 2017 г. за 2018 г.	3200	10	-	-	1	310 633	310 644
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	-	-	-	-	(51 701)	(51 701)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(51 701)	(51 701)
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 2018 г.	3300	10	-	-	1	258 932	258 943



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	258 943	310 644	360 522



Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

12 марта 2019 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"** Дата (число, месяц, год) _____ Форма по ОКУД _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____
Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки** по ОКВЭД _____
Организационно-правовая форма / форма собственности **Совместная частная и иностранная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
Единица измерения: **в тыс. рублей** по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2018
64478762		
7704740780		
64.99		
12267		34
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	10 553	18 777
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	-	-
от банковских процентов	4114	10 553	18 777
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(306 296)	(398 678)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(30 680)	(38 635)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(274 827)	(359 197)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	(695)	(607)
прочие платежи	4129	(94)	(239)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(295 743)	(379 901)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	859 236	1 030 647
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	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	618 336	704 314
проценты по правам (требованиям)	4216	239 553	323 419
прочие поступления	4219	1 347	2 914
Платежи - всего	4220	(16)	-
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	-	-
прочие платежи	4229	(16)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	859 220	1 030 647

ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(605 698)	(683 606)
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	(605 698)	(683 606)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(605 698)	(683 606)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(42 221)	(32 860)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	278 150	311 029
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	235 923	278 150
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(6)	(19)

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», действующий на основании доверенности №17-16РРА/ТМФ от 08.08.2016г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
12 марта 2019 г.
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (далее – «Общество»), зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 08.12.2009 г.

Основной государственный регистрационный номер – 1097746786664, код ОКПО 64478762. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704740780/774301001.

09.01.2019г. Общество сменило юридический адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 09.01.2019 г.): Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 42. Прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»).

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

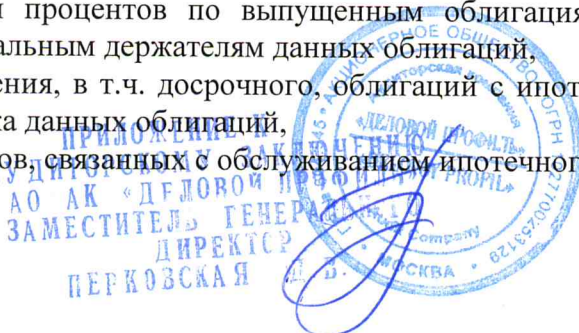
Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», от 30.11.2009г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2010 г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №16 годового общего собрания акционеров от 29.06.2017 г. и Протоколу №17 годового общего собрания акционеров от 22.06.2018 г. Ревизором Общества избрана Магульчак Ольга Владимировна.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», от 30.11.2009г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Обществом, предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,



- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

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 с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10,1 тыс. рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 руб.

99 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34363193).

1 указанная акция принадлежат Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 34363189).

1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежат Учредителю III, АО «ДОМ.РФ» (до 14.03.2018г. АО «АИЖК»).

По состоянию на 31.12.2018 все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. Согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

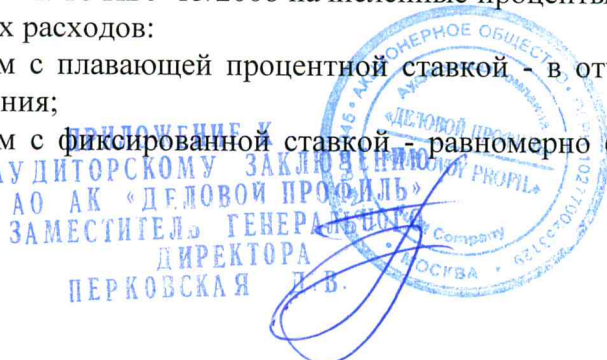
Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.



Уплату процентов Общество производит ежеквартально/ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. в соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг.

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 под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

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.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества 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» (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018г. отражена стоимость прав (требований) в размере 1 341 086 тыс. руб., которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ», срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2017 г. – 1 912 609тыс. руб.).

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2017г., тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2018г., тыс. руб.
2 206 064	0	603 339	1 602 725

Финансовые вложения на 31.12.2016г., тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017г., тыс. руб.
2 913 358	0	707 294	2 206 064

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018г. и на 31.12.2017г. не создавался.

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 29 318 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 47 846 тыс. руб.), в том числе:

Суммирование нижеперечисленных сумм задолженности на 31.12.2018г = 29 320

Переделать расшифровку

- авансы, выданные поставщикам по состоянию на 31.12.2018г. в размере 3 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 5 тыс. руб.)

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2018г., тыс. рублей
АО «Интерфакс»	5	3
Итого:	5	3

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2018г. в размере 18 934 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 26 329 тыс. руб.), состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям);

- задолженность по пени по состоянию на 31.12.2018г. в размере 146 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 241 тыс. руб.)

- задолженность сервисного агента по перечислению денежных средств, поступивших от заемщиков по состоянию на 31.12.2018г. в размере 9 043 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 20 042 тыс. руб.);

- задолженность по госпошлинам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2018г. в размере 27 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 81 тыс. руб.);

- прочая задолженность перед дебиторами на 31.12.2018г. в размере 1 165 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 1 148 тыс. руб.).

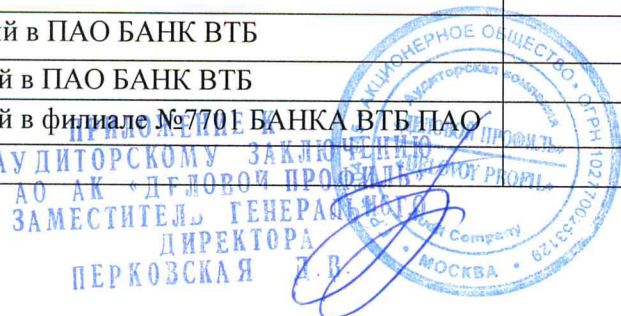
По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2018г. отражена стоимость прав (требований) в размере 261 639 тыс. руб., которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ», срок погашения которых менее 12 месяцев. (на 31.12.2017 г. – 293 455 тыс. руб.).

4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 235 923 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 278 150 тыс. руб.), в том числе:

- остаток денежных средств на расчетных счетах Общества по состоянию на 31.12.2018г. в размере 235 923 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 278 150 тыс. руб.)

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2017г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018г., тыс. руб.
ипотечный в ПАО БАНК ВТБ	109 577	102 559
расчетный в ПАО БАНК ВТБ	168 523	133 358
расчетный в филиале №7701 БАНКА ВТБ ПАО	50	6
Итого:	278 150	235 923



Пассивы баланса

4.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2018г., 31.12.2017г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2018г., 2017г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 штук, привилегированных акций 1 штука, что равно общему количеству акций.

4.6 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2018г., 31.12.2017г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

4.7 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2018г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 258 932 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – нераспределенная прибыль Общества в размере 310 633 тыс. руб.)

4.8 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма 1 343 125 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 343 125 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	6 096 000	41,02	250 058	20 ноября 2042
Облигации класса Б	1 354 706	1 000,00	1 354 706	20 ноября 2042

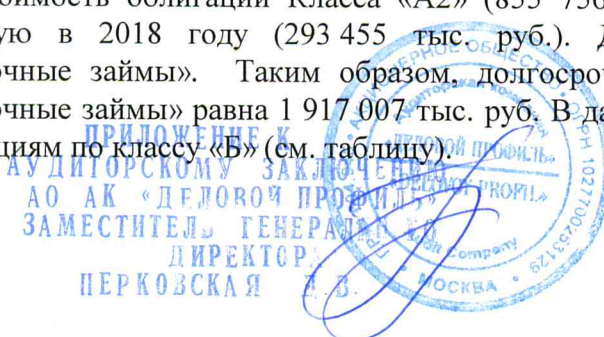
Общая стоимость облигаций Класа «А2» и облигаций Класа «Б» уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2019 году (261 639 тыс. руб.). Данная сумма отражена в разделе краткосрочные обязательства Бухгалтерского баланса по строке 15102 «Долгосрочные займы» Таким образом, долгосрочная часть основного долга облигаций по строке 14101 «Долгосрочные займы» равна 1 343 125 тыс. руб.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017г. отражена сумма 1 917 007 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 917 007 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	6 096 000	140,38	855 756	20 ноября 2042
Облигации класса Б	1 354 706	1 000,00	1 354 706	20 ноября 2042

Общая стоимость облигаций Класа «А2» (855 756 тыс. руб.) уменьшена на часть стоимости, погашенную в 2018 году (293 455 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть ОД облигаций по строке 14101 «Долгосрочные займы» равна 1 917 007 тыс. руб. В данную сумму так же включена задолженность по облигациям по классу «Б» (см. таблицу).



Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	18 777	10 553
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	317 595	235 288
Итого:	336 372	245 841

4.12 По строке 2330 «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2018г. в размере 268 671 тыс. руб. (за 2017г. – 352 309 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	352 309	268 671
Итого:	352 309	268 671

4.13 По строке 2340 «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2018г. в размере 609 656 тыс. руб. (за 2017г. – 719 840 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	666 234	572 065
Госпошлина	1 153	517
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	49 072	35 533
Начисление пени по правам (требованиям)	3 381	1 541
Итого:	719 840	609 656

4.14 По строке 2350 «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2018г. в размере 638 527 тыс. руб. (за 2017г. – 753 781 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017г., тыс. рублей	Сумма за 2018г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	666 234	572 065
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	49 072	35 533
Госпошлина	601	686
Бухгалтерские услуги	3 507	3 871
Расходы на услуги банков	80	77
Управленческие услуги	3 291	3 668
Услуга по изготовлению электронных ключей	16	7
Услуги аудитора	503	402
Услуги биржи	80	80
Услуги по ведению реестра	47	54
Услуги по раскрытию информации	21	18
Услуги по созданию и поддержке домена	2	1
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	41	41
Услуги Расчетного агента	1 062	1 062
Услуги Рейтингового агентства	894	989
Услуги Сервисного агента	19 369	13 333
Услуги Специализированного депозитария	8 462	6 447

Расходы за использование программного комплекса	3	15
Расходы в связи с взысканием и решением суда	140	16
Услуги независимой экспертизы, оценки	149	0
Услуги Платежного агента	188	156
Курсовые разницы	19	6
Итого:	753 781	638 527

4.15 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2018г. отражен убыток в размере 51 701 тыс. руб. (за 2017г. убыток в размере 49 878 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**.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям и процентов по субординированному кредиту, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

4.16 В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2018 г. составляет 10 340 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2017 г. составляет 9 976 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2018 г. составляют 10 340 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2017 г. составляют 9 976 тыс. руб.

4.17 По строке **2900** базовый убыток за 2018г. составил 517 тыс. руб. на акцию (базовый убыток за 2017 год составил 499 тыс. руб. на акцию.)

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разведенной прибыли на акцию не приводится.

Корректировка показателей за предыдущий период в Отчете о движении денежных средств

Для уточнения показателей бухгалтерского баланса за 2017 год в отношении значений строк **4123**, **4126** на 31.12.2017 г. внесены исправления в отчетность за 2017 г.



Наименование показателя:	Было в «Отчете о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2017 г.»	Стало в «Отчете о движении денежных средств за Январь-Декабрь 2017 г.»	Корректировка
1	2	3	4=3-2
	Графа «Январь-Декабрь 2017 г.»		
Процентов по долговым обязательствам 4123	0	(359 197)	-359 197
На выплату купонного дохода 4126	(359 197)	0	359 197
Сальдо денежных потоков от текущих операций 4100	(379 901)	(379 901)	0

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и АО «ДОМ.РФ».

По состоянию на 31.12.2018г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 6 964 158 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 9 015 801 тыс. руб.). Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ.

Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2018г. и на 31.12.2017г. не менялась.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2018г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 1 858 787 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 2 622 484 тыс. руб.).

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2018г. входят:

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 1 756 550 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 2 513 360 тыс. руб.);

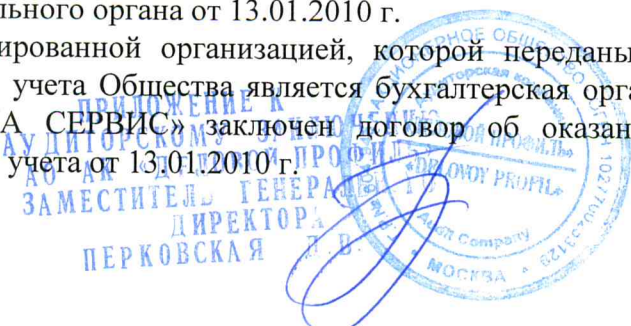
- денежные средства в размере 102 237 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 109 124 тыс. руб.).

Данные величины сформированы на основании справки о размере ипотечного покрытия б/н от 29.12.2018г. и б/н от 29.12.2017г., предоставленной АО «Газпромбанк» Специализированным депозитарием.

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2010 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.



Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V), является учредителем I Общества, которому принадлежит 98% уставного капитала. За 2018 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V) не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2018г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2018г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 668	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 871	19 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

За 2017 год:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2017 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2017г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 290	16 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 507	11 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2018г., 2017г. Общество не осуществляло.

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте <http://maahml2010-1.ru/>

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества. В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Общества.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению

Общества, относятся кредитный риск по правам требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

9. 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 отчетности. У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Подпись:

Ф.И.О.:

О.Ю. Белая

Должность:

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС", управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1" по доверенности № 17-16РОА/TMF от 08.08.2016г.

М.П.

Дата:

«12» марта 2019 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.

