

ПОЯСНЕНИЯ
к вступительной бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2011 года.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24 - 2" (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 07 сентября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746705780. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743828527/774301001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах»).

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах».

За период с 07 сентября по 31 декабря 2011 года Общество не имело доходов, в связи с отсутствием деятельности.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

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 НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный Агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного Агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам или займам в случае несущественности таких затрат по сравнению с суммой приобретаемых ценных бумаг по договору признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

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

Порядок ведения бухгалтерского учета закладных.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то 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 положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета залладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по залладной, частично уменьшают сумму задолженности по залладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 9900 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг КИТ Могиджис I (Stichting KIT Mortgages I), фондом (штихтинг), учрежденным в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов, зарегистрированным в Торговой Палате г. Амстердама под номером 34294506, в оплату будут внесены денежные средства в размере 9900 рублей. 100 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг КИТ Могиджис II (Stichting KIT Mortgages II), фондом (штихтинг), учрежденным в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов, зарегистрированным в Торговой Палате г. Амстердама под номером 34294510, в оплату будут внесены денежные средства в размере 100 рублей.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 129-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 "Бухгалтерский баланс" содержит следующие показатели:

По строке **1230** "Дебиторская задолженность" отражена задолженность учредителей Общества по оплате уставного капитала в размере 10 тыс. рублей.

По строке **1310** "Уставный капитал" отражена сумма уставного капитала Общества, которая составляет 10 тыс. рублей

По строке **1520** "Кредиторская задолженность" отражена задолженность Общества перед кредиторами в размере 1 069 тыс. руб., в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "РМА Сервис"	228
ООО "ТМФ РУС"	841
Итого	1 069

Форма 2 "Отчет о прибылях и убытках" содержит следующие показатели:

По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма 1 069 тыс. руб., состоящая из следующих расходов:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Услуги управляющей организации	841
Услуги бухгалтерской организации	228
Итого	1 069

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» и **2400** «Чистая прибыль (убыток)» отражен убыток в сумме 1 069 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по аффилированным лицам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "РМА Сервис"	228
ООО "ТМФ РУС"	841
Итого	1 069

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 29 ноября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2011 года, составила 841 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о прибылях и убытках.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 29 ноября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2011 года, составила 228 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о прибылях и убытках.

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

У.Т. Головенко

Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", управляющей
организации Общества

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

А.Ю. Королев

Уполномоченный
представитель ООО "РМА
Сервис" - организации,
осуществляющей ведение
бух.учета ЗАО "Ипотечный
агент ВТБ24-2" на основании
доверенности №08-
12/Р0А/РМА от 06.02.2012г.



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 14 листов
Ю.Л. Фадеев
генеральный директор



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 "БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА ЗА 2012 ГОД"

Бухгалтерский баланс на 31 Декабря 2012 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24 - 2"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Финансовое посредничество</u>		по ОКПО	31	12	2012
Организационно-правовая форма		ИНН	30221514		
Собственность иностранных юридических лиц		по ОКВЭД	7743828527/774301001		
Единица измерения: тыс руб		по ОКФС	65.23		
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ	67	23	
Москва г, Ленинградское ш, д. 16А, стр. 1, эт. 8			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 Декабря 2012 г.	На 31 Декабря 2011 г.	На 31 Декабря 2010 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	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	10	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и	12301	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	-	10	-
	БАЛАНС	1600	-	10	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1508)	(1069)	-
	Итого по разделу III	1300	(1498)	(1069)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	1498	1069	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1498	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1498	1069	-
	БАЛАНС	1700		10	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" по
договору передачи полномочий ЕИО от 29.11.2011 г.

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

22 марта 2013 г.



**Отчет о финансовых результатах
за период с 1 Января по 31 Декабря 2012 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24 - 2" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ИНН
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество по ОКВЭД
Организационно-правовая форма _____ форма собственности _____ по ОКОПФ / ОКФС
Закрытое акционерное общество Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2012
30221514		
ИНН 7743826527/774301001		
65.23		
67	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 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	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(439)	(1069)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(439)	(1069)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства	2421	88	214
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(439)	(1069)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(439)	(1069)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	(1)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" по договору
передачи полномочий ЕИО от 29.11.2011 г.

(подпись)

Головенко Ульяна
Теодоровна

(расшифровка подписи)

22 марта 2013 г.



**Отчет о движении денежных средств
за период с 1 Января по 31 Декабря 2012 г.**

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24 - 2"	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (год, месяц, число)	2012 12 31
Вид экономической деятельности	Финансовое посредничество	по ОКПО	30221614
Организационно - правовая форма	форма собственности	ИНН	7743828527/774301001
Закрытое акционерное общество	Собственность иностранных юридических лиц	по ОКВЭД	65.23
Единица измерения	тыс. руб.	по ОКФС	67 23
		по ОКЕИ	384

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
Денежные потоки от текущих операций		1	2
Платежи - всего	4120	(10)	-
прочие платежи	4129	(10)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10)	-

Наименование показателя	код	За Январь - Декабрь 2012 г.	За Январь - Декабрь 2011 г.
Денежные потоки от финансовых операций		1	2
Поступления - всего			
денежных вкладов собственников (участников)	4310	10	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	10	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного	4500	-	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" по договору передачи
полномочий ЕИО от 29.11.2011 г.


(подпись)

Головенко Ульяна
(расшифровка подписи)

22 марта 2013 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



**Отчет об изменениях капитала
за 2012 г.**

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ24 - 2"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество**
 Организационно-правовая форма **Форма собственности**
 Закрытое акционерное общество **Собственность иностранных юридических лиц**
 Единица измерения **тыс руб**

Форма по ОКУД
 Дата (год, месяц, число)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по
 ОКФС
 по ОКЕИ

К О Д Ы		
0710003		
2012	12	31
30221514		
7743828527/774301001		
65.23		
67	23	
384		

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 2010 г.	3100	10	-	-	-	-	10
За 2011 г.							
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	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Форма 0710023 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1069)	(1069)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1069)	(1069)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 Декабря 2011 г.	3200	10	-	-	-	(1069)	(1059)
За 2012 г.							
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(439)	(439)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(439)	(439)
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
Величина капитала на 31 Декабря 2012 г.	3300	10	-	-	-	(1508)	(1498)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2010 г.	Изменения капитала за 2011 г.		На 31 декабря 2011 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	-	-	-	-
до корректировок					
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый	3401	-	-	-	-
до корректировок					
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
Чистые активы	3600	(1469)	(1069)	

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" по договору передачи полномочий БМО
от 29.11.2011 г.

22 марта 2013 г.



Голованко Ульяна
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2012 года.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24 - 2" (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 07 сентября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746705780. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743828527/774301001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах»).

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом № 152-ФЗ от 11.11.2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах».

За период с 01 января 2012 по 31 декабря 2012 года Общество не имело доходов, в связи с отсутствием деятельности.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

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 НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный Агент не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Ипотечного Агента.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору Продавцу, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств затраты по полученным кредитам или займам в случае несущественности таких затрат по сравнению с суммой приобретаемых ценных бумаг по договору признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

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

Порядок ведения бухгалтерского учета закладных.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то 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 положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета залладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по залладной, частично уменьшают сумму задолженности по залладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 9900 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг КИТ Могиджис I (Stichting KIT Mortgages I), фондом (штихтинг), учрежденным в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов, зарегистрированным в Торговой Палате г. Амстердама под номером 34294506, в оплату будут внесены денежные средства в размере 9900 рублей. 100 штук обыкновенных акция принадлежат Учредителю II, Штихтинг КИТ Могиджис II (Stichting KIT Mortgages II), фондом (штихтинг), учрежденным в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов, зарегистрированным в Торговой Палате г. Амстердама под номером 34294510.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 "Бухгалтерский баланс" содержит следующие показатели:

По строке **1310** "Уставный капитал" отражена сумма уставного капитала Общества, которая составляет 10 тыс. рублей

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток)» отражен убыток в размере 1 508 тыс. рублей

По строке **1520** " Кредиторская задолженность" отражена задолженность Общества перед кредиторами поставщиками услуг в размере 1 498 тыс. руб

Форма 2 "Отчет о прибылях и убытках" содержит следующие показатели:

По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма 438 тыс. руб., состоящая из расходов на услуги управляющей и бухгалтерской организаций:

По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» и **2400** «Чистая прибыль (убыток)» отражен убыток в сумме 439 тыс. рублей.

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.

Ввиду отсутствия основной деятельности у Общества в 2012г. возник убыток.

Планируется снижение полученного убытка в 2013г. за счет:

- приобретения портфеля залладных;

-выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по аффилированным лицам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "РМА Сервис"	478
ООО "ТМФ РУС"	1 020
Итого	1 498

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 29 ноября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2012 года, составила 1 020 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о прибылях и убытках.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 29 ноября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2012 года, составила 478 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2350** «Прочие расходы» Отчета о прибылях и убытках.

Подпись:

Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", управляющей
организации Общества

22 Марта 2013г.

