

Аудиторское заключение  
по бухгалтерской отчетности  
**ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют»**  
за 2011 год

*Декабрь 2014 г.*

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
1. Бухгалтерская отчетность ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» за отчетный период с 1 января 2011 г. по 31 декабря 2011 г.:	
Бухгалтерский баланс	5
Отчет о прибылях и убытках	7
Отчет об изменениях капитала	9
Отчет о движении денежных средств	12
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках	14

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют»

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют», которая состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2011 г., отчета о прибылях и убытках, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2011 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

### **Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность**

Руководство ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений бухгалтерской отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.


### **Мнение**

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» по состоянию на 31 декабря 2011 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2011 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

### **Прочие сведения**

Аудит бухгалтерской отчетности ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» за 2010 и за 2009 годы не проводился.

Прилагаемая бухгалтерская отчетность не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами или методами бухгалтерского учета, общепринятыми в странах и иных административно-территориальных образованиях, помимо Российской Федерации. Соответственно, прилагаемая бухгалтерская отчетность не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами и методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.



А.В. Сорокин  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

10 декабря 2014 г.

### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 18 ноября 2010 г. и присвоен государственный регистрационный номер 8107748972103.  
Местонахождение: 119435, Россия, г. Москва, Бол. Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР).  
ООО «Эрнст энд Янг» зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций НП АПР за номером 3028, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2011 г.

Организация: Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент" Форма по ОКУД 0710001  
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН 7703704469 Дата ( число, месяц, год) 31 12 2011  
 Вид Финансовое посредничество, не включенное в другие по ОКПО 62689012  
 экономической группировки ОКВ 65.23  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное / Частная по ОКОПФ / ОКФС 67 16  
 Единица измерения в тыс. рублей по ОКЕИ 384  
 Местонахождение (адрес) 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Основные средства	1130	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	-	-	-
	Финансовые вложения	1150	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1160	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1170	-	-	-
	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	1240	-	-	-
	Денежные средства	1250	-	10	9
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	-	10	9
	<b>БАЛАНС</b>	1600	-	10	9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10)	-	(1)
	Итого по разделу III	1300	-	10	9
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Резервы под условные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Резервы предстоящих расходов	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	-	-	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	-	10	9

Ген. директор  
ООО "ТКС-  
Управление"-  
управляющей  
организации ЗАО  
"Ипотечный  
агент "Абсолют"



Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер (Ген.  
директор ООО "ТКС-  
Учет"-организации,  
осуществляющей  
ведение бух. учета ЗАО  
"Ипотечный агент  
"Абсолют")

одпис

Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

21 марта 2012 г.

**Отчет о прибылях и убытках**  
за Январь - Декабрь 2011г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата ( число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация: <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент"</u>	ОКПО		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2011</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		<b>62689012</b>		
Вид экономической деятельности: <u>Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки</u>	по ОКВЭ		<b>7703704469</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>Закрытое акционерное / Частная</u>	по ОКОПФ / ОКФС		<b>65.23</b>		
Единица измерения в тыс. рублей	по ОКЕИ		<b>67</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
	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	-	11
	Прочие расходы	2350	(10)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10)	1
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10)	1

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат пер	2500	(10)	1
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Ген. директор  
ООО "ТКС-  
Управление"-  
управляющей  
организации ЗАО  
"Ипотечный агент"  
"Абсолют"



Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер (Ген.  
директор ООО  
"ТКС-Учет"-  
организации,  
осуществляющ  
ей ведение бух.  
учета ЗАО  
"Ипотечный  
агент  
"Абсолют")

(подпись)

Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

21 марта 2012 г.



# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2011 г.

Коды		
0710003		
31	12	2011
62689012		
7703704469		
65.23		
67	16	
384		

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент "Абсолют" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности группировки ОКФС

Закрытое акционерное по ОКФС / ОКФС

Единица измерения: Частная по ОКЕИ

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 2009 г.	3100	10	-	-	-	(1)	9
За 2010 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	1	1
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1	1
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	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2010 г.	3200	10	-	-	-	-	10
За 2011 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	-	-	-	-	10	10
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	10	10
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2011 г.	3300	10	-	-	-	(10)	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2009 г.	Изменения капитала за 2010 г.		На 31 декабря 2010 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 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.	На 31 декабря 2009 г.
Чистые активы	3600	-	10	9



Руководитель

Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер

Качалина Татьяна  
Валентиновна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

21 марта 2012 г.

11

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2011г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент "Абсолют"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группы  
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2011
62689012		
7703704469		
65.23		
67	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	11
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	-	-
безвозмездная помощь учредителя	4114	-	11
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(10)	(10)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10)	(10)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль	4124	-	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10)	1
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	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	-	-
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 (долей участия) в			
других организациях	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 2011г.	За Январь - Декабрь 2010г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
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	-	-
	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 выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	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	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(10)	1
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	10	9
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	-	10
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент "Абсолют"



Качалина Татьяна Валентиновна  
(подпись)  
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер  
(Генеральный директор ООО "ТКС-Учет"- организации, осущ. ведение бухгалтерского учета ЗАО "Ипотечный агент "Абсолют")

(подпись)

Качалина Татьяна Валентиновна  
(расшифровка подписи)

21 марта 2012 г.

## **ПОЯСНЕНИЯ**

### **к годовой бухгалтерской отчетности за 2011 год**

#### **1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 3 г. Москвы 25.05.09 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1097746479005, код ОКПО 62689012). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7703704469/770301001.

Общество в связи со сменой юридического адреса 18.11.2010 г получило новый КПП 770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 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.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 06 августа 2009 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 09.09.2009 г.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 06 августа 2009 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС-Учет» на основании договора б/н от 09.09.2009 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к аффилированным лицам ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящей пояснительной записке.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут 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;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

В настоящее время Общество не проводило выпуск облигаций с ипотечным покрытием и не приобретало портфель закладных.

## **2. 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 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 от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных финансовых вложений и 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 включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доход от выбытия закладных признается в момент их полного погашения / реализации.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

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.

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

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

**1) Резервы предстоящих расходов и платежей**

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

**2) Резерв по сомнительным долгам**



Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2011 г.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

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

#### **Раздел III, Капитал и резервы**

##### **3.1. По строке 410 «Уставный капитал»**

Уставный капитал Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент «Абсолют» от 06 августа 2009 г. девять штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 1, одна обыкновенная акция Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 2.

**3.2. По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) » состоянию на 31 декабря 2011 г. отражен непокрытый убыток Общества в размере 10 тыс. рублей.**

**Форма «Отчет о прибылях и убытках» содержит следующие показатели:**

3.3. По строке **2350** «Прочие расходы» по состоянию на 31 декабря 2011 г показана сумма расходов 10 тыс. рублей, состоящая из комиссии банка.

3.4. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2011 г показан убыток в сумме 10 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**.


3.5. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2011 г. показан убыток в сумме 10 тыс. рублей.


#### **4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

На счетах Общества отсутствует задолженность аффилированных лиц:

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**

Общество в 2011 г не выдавало гарантий в обеспечение обязательств и платежей.

Подпись:   
Ф.И.О.: Качалина Т.В.  
Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-  
Управление", Управляющей организации  
Общества  
[М.П.]  
Дата: «21» марта 2012 г.

Подпись:   
Ф.И.О.: Качалина Т.В.  
Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-Учет",  
специализированной организации, ведущей  
бухгалтерский учет Общества  
[М.П.]  
Дата: «21» марта 2012 г.

## СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент «Абсолют»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилирова нного лица в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля принадлежащ их аффилирован ному лицу обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 октября 2009 г.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	13 октября 2009 г.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо..	06 августа 2009 г.	99	99
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06 августа 2009 г.	1	1
5.	ООО «Тревеч Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 сентября 2009 г.	Нет	Нет
6.	ООО «Тревеч Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	09 сентября 2009 г.	Нет	Нет

Учет»	пер., д.10, стр. 2А.	принадлежит данное юридическое лицо.			
7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 июля 2010 г.	Нет
8.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент МБРР»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	31 марта 2010 г.	Нет
9.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макариу III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 сентября 2009 г.	Нет
10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 августа 2011 г.	Нет
11.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 августа 2011 г.	Нет
12.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 марта 2010 г.	Нет
13.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 сентября 2009 г.	Нет
14.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 сентября 2009 г.	Нет
15.	Катя Парпи	Меса Гейттония, 4002, Лимассол, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	09 сентября 2009 г.	Нет

Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 20 листов

