

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1» (далее – ЗАО «ИА Надежный дом-1» или «Общество» или «Эмитент») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы 23.04.14 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746480551, код ОКПО 29492685. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704863246/770401001. 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 Учредительного собрания Общества № 02/02/2022/МА RH1 от 19 октября 2022 года учредительное собрание приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации на основании договора б/н от 22.11.2022г.

Членами исполнительного и контрольного органа Управляющей организации являются:

- Директор Лесная Луиза Владимировна;
- Генеральный директор Морозова Елена Михайловна.

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

На основании Протокола Учредительного собрания Общества от № 02/02/2022/МА RH1 от 19 октября 2022 года учредительное собрание приняло решение о передаче функций по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности Бухгалтерской организации на основании договора б/н от 22.11.2022г.

Членами Бухгалтерской организации являются:

- Генеральный директор Морозова Елена Михайловна
- Главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор Общества – Орехова Елена Петровна (на основании протокола № 01/02/2023/МА RH1 от 22 мая 2023 г.)

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА Надежный дом-1» 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 «ИА Надежный дом-1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, 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.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ 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 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.

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он не превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.). Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Сервисного агента.

Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Сервисного агента раскрыта полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

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

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

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

Одновременно, первоначальная стоимость залладной 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.

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

Эмиссия 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.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Сервисного агента, Расчетного агента, Ипотечного агента (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.).

Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния покрытия по ней.

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:

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.

Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля залладных Общества на **31 декабря 2022** года составляет 1 штука (ОДД 1 373 тыс. руб.), из них по состоянию на **31 декабря 2022** года залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 1 залладной (ОДД 1 373 тыс. рублей).

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно, за исключением необеспеченной задолженности Общества решение о необходимости создания резерва которой будет принято после получения ответа от Сервисного агента.

Обществом было принято решение создать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2022 г. Размер расчетного резерва 1 373 тыс. рублей закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней. Сумма резерва составила 1 373 тыс. рублей

По состоянию на **31 декабря 2023** года портфель закладных Общества отсутствует.

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.

Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на **31 декабря 2022** г.

По состоянию на **31 декабря 2023** г. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по необеспеченной задолженности. Сумма резерва составила 785 тыс. рублей.

Информация по сегментам

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки. Поступления по правам (требованиям) составляет 100 % от всех поступлений по финансовым вложениям. В связи с этим Общество осуществляет деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам

согласно ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам», считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

Географический сегмент

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская 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», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

-

Раздел II, Оборотные активы

3.1. По строке «Запасы»:

- по состоянию на **31 декабря 2022** г. раскрыта сумма в размере 9 758 тыс. рублей. В сумму входит нереализованное на торгах имущество (квартиры) заемщиков, принятые на баланс Общества на основании постановления суда, по месту нахождения имущества.

Движение по запасам в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Наименование	Остаток на 31.12.2021 г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей
Квартира 44,6 кв. адрес: РФ, Самарская обл., г. Тольятти,	1 203	-	1 203	-
Квартира 55,3 кв. адрес: РФ, Омская обл., г. Омск	1 278	-	1 278	-
Квартира 86,4 кв. адрес: РФ, Самарская обл., п. Калиновый ключ	871	-	871	-
Квартира 63,4 кв. адрес: РФ, Мурманская область, г. Мурманск	2 223	-	-	2 223
Квартира 51 кв. м. адрес: РФ, г. Москва, г. Московский	-	6 075	-	6 075
Квартира 30,4 кв. м. адрес: РФ, Челябинская область, г. Чебаркуль	-	1 460	-	1 460
Итого	5 575	7 535	3 352	9 758

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** раскрыта сумма в размере 6 075 тыс. рублей. В сумму входит нереализованное на торгах имущество (квартиры) заемщиков, принятые на баланс Общества на основании постановления суда, по месту нахождения имущества.

Движение по запасам в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Наименование	Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. рублей
Квартира 63,4 кв. адрес: РФ, Мурманская область, г. Мурманск	2 223	-	2 223	-
Квартира 51 кв. м. адрес: РФ, г. Москва, г. Московский	6 075	-	-	6 075
Квартира 30,4 кв. м. адрес: РФ, Челябинская область, г. Чебаркуль	1 460	-	1 460	-
Итого	9 758	-	3 683	6 075

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на **31 декабря 2022 г.** раскрыта сумма дебиторской задолженности в размере 498 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма
Остаток на 31.12.2021 г., тыс. рублей	2 794
Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей	498
Раскрытие информации	6
Раскрытие информации	4
Коммунальные услуги	6
Аудиторская организация	82
Сопровождение ККТ	1
Раскрытие информации	6
Начисленные проценты к уплате	51
Расчеты по штрафам и пени	113
Расчеты по необеспеченной задолженности	219
Налог на имущество	10

Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам на сумму просроченных процентов в размере 51 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2022 г., т.к. залладные обеспечены залогом имущества, обеспечивающим надлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору.

- по состоянию на **31 декабря 2023 г.** раскрыта сумма дебиторской задолженности в размере 19 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма
Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей	498
Остаток на 31.12.2023 г., тыс. рублей	19
Раскрытие информации	10
Коммунальные услуги	7

Обслуживание ККТ	2
------------------	---

Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам на сумму необеспеченной задолженности в размере 785 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2023 г.

3.3. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыты суммы денежных средств на расчетных счетах в размере 6 615 тыс. рублей.

2022г. (тыс. руб.)	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	6 615
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	6 615

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыты суммы денежных средств на расчетных счетах в размере 8 942 тыс. рублей.

2023г. (тыс. руб.)	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке	8 942
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса стр. 1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500	8 942

Раздел III, Капитал и резервы

3.4. По строке 1310 «Уставный капитал»:

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2023 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб., размер уставного капитала не изменился.

В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА Надежный дом-1» от 23 апреля 2014 г. пятьдесят обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», пятьдесят обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2». На основании Решения № 02/02/2015/МА РН1 от 18.06.2015 г. и договора купли-продажи привилегированной акции от 27.08.2019 г. одна привилегированная акция принадлежит АО «ДОМ.РФ».

Количество обыкновенных акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 (Сто) штук.

3.5. По строке 1360 «Резервный капитал»:

По состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыт резервный капитал, который составляет 1 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыт резервный капитал, который составляет 1 тыс. рублей

3.6. По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»

По состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 16 692 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 14 782 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

-

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.7. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта сумма в размере 168 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма
Остаток на 31.12.2021 г., тыс. рублей	3 713
Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей	168
Регистратор	1
Сопровождение имущества	15
Техническая поддержка сайта	27
Нотариус	2
Коммунальные услуги	10
Управляющая организация	61
Бухгалтерская организация	16
Управляющая организация	10
Переплата по закладным, полученная от сервисного агента	26

Погашение и появление кредиторской задолженности произошло в результате хозяйственных операций в течение отчетного года.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыта сумма в размере 212 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма
Остаток на 31.12.2022 г., тыс. рублей	168
Остаток на 31.12.2023 г., тыс. рублей	212
Регистратор	2
Нотариус	2
Управляющая организация	2
Бухгалтерская организация	168
Коммунальные услуги	12
Прочая задолженность	26

- Задолженность перед бюджетом по налогу на имущество в размере 31 тыс. рублей.

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.8. По строке 2320 «Проценты к получению»:

- за 2022 год раскрыта сумма доходов в размере 3 838 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере 3 787 тыс. рублей и начисленных банковских процентов на остаток средств на расчетных счетах в размере 51 тыс. рублей.

- за 2023 год данные для раскрытия отсутствуют.

3.9. По строке 2340 «Прочие доходы»:

- за 2022 год раскрыты суммы прочих доходов в размере 11 575 тыс. рублей, которые были получены в результате частичного (полного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2022 году в размере 1 071 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 10 504 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Штрафы, пени к получению	439
Восстановление резерва по сомнительным долгам	3 226
Обратный выкуп	3 313
Реализация имущества	3 352
Курсовые разницы	174

- за 2023 год раскрыты сумма прочих доходов в размере 5 945 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Восстановление резерва по сомнительным долгам	1 373
Реализация имущества	4 417
Курсовые разницы	155

3.10. По строке 2350 «Прочие расходы»:

- за 2022 год раскрыты суммы прочих расходов в размере 22 984 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их частичном (полном) погашении (реализации) в размере 1 071 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 064 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 583
Расходы на управление	1 481

а также из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 2 155 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Сервисного агента по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 16 694 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	9
Расходы, связанные с реализацией имущества	3 352

Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп)	2 251
Комиссия банка	28
Курсовые разницы	157
Налоги и сборы	131
НДС по услугам	1 060
Расходы на аудит	142
Расходы на обслуживание в спецдепозитарии	4
Услуги биржи	5
Расходы на создание резерва по сомнительным долгам	1 373
Расходы на содержание имущества	524
Расходы на услуги нотариуса	25
Прочие расходы	92
Списание необеспеченной задолженности	7 406
Расходы на хранение	84
Услуги по раскрытию информации	6
Услуги по сдаче отчетности	22
Расходы на хранение документов	8
Услуги по сопровождению предметов ипотеки	15

- за 2023 год раскрыты суммы прочих расходов в размере 7 855 тыс. рублей, которые состоят из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 1 410 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 288
Расходы на управление	122

а также прочих расходов в размере 6 445 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	26
Расходы, связанные с реализацией имущества	4 417
Комиссия банка	25
Курсовые разницы	199
Налоги и сборы	154
НДС по услугам	283
Расходы на обслуживание в спецдепозитарии	5
Расходы на содержание имущества	69
Расходы на услуги нотариуса	9
Списание необеспеченной задолженности	237
Расходы на хранение	72
Услуги по раскрытию информации	12
Услуги по сдаче отчетности	17
Услуги по сопровождению предметов ипотеки	135
Расходы на создание резерва по сомнительным долгам	785

3.11. По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения»:

- за **2022** год раскрыт убыток в размере 7 571 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**.

- за **2023** год раскрыт убыток в размере 1 910 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**.

3.12. По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за **2022** год показан убыток в сумме 7 571 тыс. рублей.
- за **2023** год показан убыток в сумме 1 910 тыс. рублей.

3.13. По строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию»:

- за **2022** год раскрыта сумма убытка в размере 76 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.
- за **2023** год раскрыта сумма убытка в размере 19 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы.

Согласно в ПБУ 18/02, величина налога на прибыль за 2022 год составила:

- условный расход по налогу на прибыль 1 514 тыс. рублей;
- постоянный налоговый доход 1 514 тыс. рублей.

Согласно в ПБУ 18/02, величина налога на прибыль за 2023 год составила:

- условный расход по налогу на прибыль 382 тыс. рублей;
- постоянный налоговый доход 382 тыс. рублей.

5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

В **2022** году по строке **4129** «Прочие платежи» раскрыта сумма в размере 1 353 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:

- суммы НДС по оплаченным услугам в размере 892 тыс. рублей

- расходы на услуги банков в размере 28 тыс. рублей.
- расходы по налогам и сборам в размере 302 тыс. рублей.
- возврат излишне уплаченных денежных средств в размере 131 тыс. рублей.

По строке **4119** «Прочие поступления» раскрыта сумма в размере 93 тыс. рублей, которая состоит из возврата излишне перечисленных денежных средств в размере 55 тыс. рублей, возврата излишне уплаченного налога на имущество в размере 38 тыс. рублей.

По строке **4219** «Прочие поступления» раскрыта сумма перечисленных заемщиками пеней и штрафов в размере 15 тыс. рублей.

По строке **4229** «Прочие платежи» раскрыта сумма излишне перечисленных денежных средств по договору обратного выкупа закладных в размере 5 182 тыс. рублей.

В **2023** году по строке **4129** «Прочие платежи» раскрыта сумма в размере 399 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:

- суммы НДС по оплаченным услугам в размере 267 тыс. рублей
- расходы на услуги банков в размере 25 тыс. рублей.
- расходы по налогам и сборам в размере 107 тыс. рублей.

По строке **4119** «Прочие поступления» раскрыта сумма возврата излишне перечисленных денежных средств в размере 103 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на странице 21 и являющегося неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год.

По состоянию на **31 декабря 2022** г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	61
Бухгалтерская организация	15
Управляющая организация	10
Итого	86

Данная задолженность раскрыта по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанные Обществу за период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года, составила 3 064 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», каждому из которых принадлежит по 49,5 % уставного капитала ЗАО «ИА Надежный дом-1».

В 2022 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2022 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2022 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги, связанные с исполнением функций единоличного исполнительного органа	1 481	0 Дебиторская 10 Кредиторская	1	нет	нет
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги, связанные с исполнением функций единоличного исполнительного органа		0 Дебиторская 61 Кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности организации	1 583	0 Дебиторская 0 Кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности организации		0 Дебиторская 15 Кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2022 году Общество не осуществляло.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	2
Бухгалтерская организация	168
Итого	170

Данная задолженность раскрыта по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанные Обществу за период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года, составила 1 410 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке 2352 «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», каждому из которых принадлежит по 49,5 % уставного капитала ЗАО «ИА Надежный дом-1».

В 2023 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги, связанные с исполнением функций единоличного исполнительного органа	122	0 Дебиторская 2 Кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности организации	1 288	0 Дебиторская 168 Кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2023 году Общество не осуществляло. Учредителями ЗАО «ИА Надежный дом-1» являются фонды: Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», созданные в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России. В данной связи акционеры (участники) и бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют. Информация о бенефициарах акционеров данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание вышеизложенное.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими Обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества.

По состоянию на 31.12.2022 г. рыночная стоимость залогового имущества по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 250 тыс. рублей.

Полученное обеспечение находится за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

По состоянию на 31.12.2023 г. данные для раскрытия отсутствуют.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

По состоянию на 31 декабря 2023 г. данные отсутствуют в связи с полным досрочным погашением Облигаций гос. регистрационный номер выпуска 4-01-82441-Н от 24.09.2015г. на основании решения управляющей организации Эмитента № 02/02/2021/МА RH1 от 24.08.2021г., в соответствии с пунктом 9.5 Решения о выпуске. Дата погашения 15 сентября 2021 года.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ 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.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван 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.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов. Кроме того, предмет ипотеки находится в залоге у Общества.

Страновые и региональные риски

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики Общество, предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

В целом, необходимо отметить, что указанные риски находятся вне контроля Общества, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Общество будет учитывать возможность наступления страновых и региональных рисков. Органы управления Общества по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен, в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных залогом.

Внешние риски.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты).

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствует.

11. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В связи с полным погашением облигаций, а также отсутствием на текущий момент намерения эмиссии ценных бумаг, собрание акционеров Общества имеет право принять

решение, в соответствии с п. 13.1 Устава, о добровольной ликвидации Общества в связи с достижением цели деятельности Общества.

Вопрос о возможном прекращении деятельности через процедуру ликвидации будет рассмотрен в 2024 году.

В этой связи имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Тревич-Управление»
Управляющей организации Общества

Дата: «11» марта 2024 г.



СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1» на 31.12.2023

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации, %	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %
1.	Основное хозяйственное Общество	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	49,5%	50%
2.	Основное хозяйственное Общество	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	49,5%	50%
3.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	100	Нет
4.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
7.	Другие связанные стороны	Другие связанные стороны.	Нет	Нет
8.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
10.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «Трест «Управление» -
Управляющей организации Общества

Дата: «11» марта 2024 г.

