

Открытое акционерное общество  
“Агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию”

Финансовая отчетность по состоянию на  
31 декабря 2005 года и за 2005 год

## Содержание

Аудиторское заключение .....	3
Отчет о прибылях и убытках .....	4
Баланс .....	5
Отчет о движении денежных средств .....	6
Отчет о движении капитала.....	7
Примечания к финансовой отчетности.....	8-34



Закрытое акционерное общество "КПМГ"  
119019 Россия,  
Москва,  
Гоголевский бульвар, 11

Тел. +7 (495) 937 4477  
Факс +7 (495) 937 4400/99  
Internet www.kpmg.ru

## Аудиторское заключение

Наблюдательному Совету Открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Мы провели аудит прилагаемых балансов Открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (далее - "Компания") по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года и соответствующих отчетов о прибылях и убытках, движении денежных средств и движении капитала за 2005 и 2004 годы. Подготовка данной финансовой отчетности входит в обязанности руководства Компании. Наша обязанность заключалась в выражении мнения о достоверности данной финансовой отчетности на основе проведенного аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Согласно требованиям данных стандартов аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включает проверку на выборочной основе подтверждений числовых данных и раскрытий, содержащихся в финансовой отчетности. Кроме того, аудит включает анализ принципов бухгалтерского учета, использованных при составлении финансовой отчетности, и важнейших оценок, сделанных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом. Мы полагаем, что проведенный нами аудит дает нам достаточно оснований для выражения мнения о достоверности данной финансовой отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность достоверно, во всех существенных аспектах, отражает финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года, результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2005 и 2004 годы в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО КПМГ

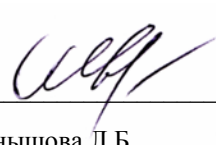
ЗАО "КПМГ"  
19 декабря 2006 года

	Примечания	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Процентные доходы	4	1 122 543	394 225
Процентные расходы	4	(681 911)	(229 978)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>440 632</b>	<b>164 247</b>
Создание резерва под потери от обесценения закладных	9	(10 500)	-
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под потери от обесценения закладных</b>		<b>430 132</b>	<b>164 247</b>
Комиссионные расходы	5	(174 172)	(53 671)
Чистые прочие доходы за вычетом расходов	6	346	1 058
<b>Операционные доходы</b>		<b>256 306</b>	<b>111 634</b>
Общехозяйственные и административные расходы	7	(162 758)	(104 469)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>93 548</b>	<b>7 165</b>
Расходы по налогу на прибыль	8	(24 561)	(5 011)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>68 987</b>	<b>2 154</b>

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 4 по 34, была одобрена к выпуску 19 декабря 2006.

  
\_\_\_\_\_

Семеняка А.Н.  
Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_

Чернышова Л.Б.  
Главный бухгалтер

	Примечания	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные и приравненные к ним средства	19	1 338 457	765 646
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи		655 092	398 493
Дебиторская задолженность сервисных агентов		263 582	89 416
Закладные			
- находящиеся в собственности Агентства	9	9 778 780	4 387 236
- переданные, но признаваемые в балансе Агентства	9	982 189	55 099
Основные средства	11	39 851	16 912
Прочие активы	10	31 099	13 159
Требования по текущему налогу на прибыль		6 348	963
Требования по отложенному налогу на прибыль	8	15 448	15 990
<b>Всего активов</b>		<b>13 110 846</b>	<b>5 742 914</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>			
Облигации выпущенные	12	10 573 966	4 941 056
Обязательства, обеспеченные залладными	9	982 189	55 099
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	8	1 427	1 435
Прочие обязательства	13	54 682	13 805
<b>Всего обязательств</b>		<b>11 612 264</b>	<b>5 011 395</b>
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	959 543	959 543
Оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал	14	700 000	-
Накопленные убытки		(160 961)	(228 024)
<b>Всего капитала</b>		<b>1 498 582</b>	<b>731 519</b>
<b>Всего обязательств и капитала</b>		<b>13 110 846</b>	<b>5 742 914</b>

	Приме- чания	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Проценты полученные		1 047 705	380 402
Проценты уплаченные		(617 001)	(126 488)
Комиссии уплаченные		(174 172)	(53 671)
Чистые прочие доходы за вычетом расходов		357	1 249
Общехозяйственные и административные расходы		(158 428)	(101 600)
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных активов</b>			
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи		(256 293)	285 039
Ценные бумаги, предназначенные для торговли		-	68 928
Дебиторская задолженность сервисных агентов		(98 991)	(34 245)
Закладные		(6 329 509)	(3 731 459)
Прочие активы		(18 098)	(6 994)
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>			
Прочие обязательства		43 502	9 138
<b>Чистое использование денежных средств по операционной деятельности до налогообложения</b>		<b>(6 560 928)</b>	<b>(3 309 701)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(29 415)	(6 634)
<b>Чистое использование денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(6 590 343)</b>	<b>(3 316 335)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Чистое приобретение основных средств		(30 012)	(11 533)
<b>Чистое использование денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>(30 012)</b>	<b>(11 533)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Облигации выпущенные		5 584 044	3 729 076
Выплаты по облигациям		(16 044)	(27 028)
Акции выпущенные, но незарегистрированные	14	700 000	-
Обязательства, обеспеченные закладными		927 090	55 099
Дивиденды выплаченные		(1 924)	(10 120)
<b>Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>7 193 166</b>	<b>3 747 027</b>
<b>Чистое увеличение денежных и приравненных к ним средств</b>		<b>572 811</b>	<b>419 159</b>
Денежные и приравненные к ним средства на начало года		765 646	346 487
<b>Денежные и приравненные к ним средства на конец года</b>	19	<b>1 338 457</b>	<b>765 646</b>

	Акционерный капитал тыс. рублей	Оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал тыс. рублей	Накопленные убытки тыс. рублей	Всего тыс. рублей
<b>Остаток на 1 января 2004 года</b>	<b>959 543</b>	-	<b>(220 058)</b>	<b>739 485</b>
Чистая прибыль за период	-	-	2 154	2 154
Дивиденды	-	-	(10 120)	(10 120)
<b>Остаток на 31 декабря 2004 года</b>	<b>959 543</b>	-	<b>(228 024)</b>	<b>731 519</b>
Чистая прибыль за период	-	-	68 987	68 987
Акции выпущенные, но незарегистрированные	-	700 000	-	700 000
Дивиденды	-	-	(1 924)	(1 924)
<b>Остаток на 31 декабря 2005 года</b>	<b>959 543</b>	<b>700 000</b>	<b>(160 961)</b>	<b>1 498 582</b>

## 1 Введение

### *Основная деятельность*

Основной деятельностью Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - «Агентство») является выкуп закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные»). Агентство приобретает пакеты закладных у первоначальных кредиторов и других организаций, осуществляющих операции на российском рынке ипотечного кредитования. Обслуживанием закладных занимаются уполномоченные независимые финансовые институты (далее - «сервисные агенты»), большинство из которых также занимаются выдачей ипотечных кредитов.

Агентство оказывает методологическую и техническую поддержку участникам российского ипотечного рынка. Агентство находится в собственности Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, представляющего Правительство Российской Федерации.

Основной источник финансирования Агентства – размещение облигаций. По состоянию на 31 декабря 2005 года все выпущенные Агентством облигации обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации.

Агентство осуществляет деятельность на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2005 года численность работников Агентства составляет 130 человек (31 декабря 2004 года: 90 человек).

Агентство было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года.

Юридический адрес Агентства: 117418, Москва, улица Новочеремушкинская, дом 69-Б.

### *Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации*

За последние годы Российская Федерация пережила период политической и экономической нестабильности, которая оказала и может продолжать оказывать значительное влияние на операции предприятий, осуществляющих деятельность в Российской Федерации. Вследствие этого, осуществление финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации связано с рисками, которые нетипичны для стран с рыночной экономикой. Прилагаемая финансовая отчетность отражает оценку руководством Агентства возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Агентства. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

## 2 Принципы составления финансовой отчетности

### *Применяемые стандарты*

Прилагаемая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

Настоящая финансовая отчетность является первой финансовой отчетностью Агентства, подготовленной в соответствии с МСФО, и при ее подготовке был применен МСФО (IFRS) 1 «Применение международных стандартов финансовой отчетности впервые». Объяснение того, как переход на МСФО повлиял на отраженное в финансовой отчетности финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Агентства, представлено в Примечании 23.

### ***Принципы оценки финансовых показателей***

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и активов, имеющих в наличии для продажи, отраженных по справедливой стоимости.

### ***Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности***

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Российский рубль был выбран руководством Агентства в качестве функциональной валюты, т.к. российский рубль наилучшим образом отражает экономическую сущность проводимых Агентством операций и обстоятельств, влияющих на его деятельность. Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

### ***Использование оценок и суждений***

Руководство использовало ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке данной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

В частности, информация в отношении существенных неопределенных оценок и критических мотивированных суждений при применении принципов учетной политики представлена в Примечании 9 в части оценки обесценения закладных и применения правил прекращения признания активов.

## **3 Основные принципы учетной политики**

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной финансовой отчетности. Данные принципы применялись последовательно.

### ***Сделки, заключенные в иностранной валюте***

Сделки, заключенные в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по курсу, действовавшему на день заключения сделки. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и признаваемые по первоначальной стоимости, переводятся в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату заключения сделки. Возникающие курсовые разницы признаются в отчете о прибылях и убытках. По состоянию на 31 декабря 2005 года официальные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 28,7825 рубля за 1 доллар США и 34,185 рубля за 1 евро (31 декабря 2004 года: 27,7487 рубля за 1 доллар США и 37,8104 рубля за 1 евро).

### ***Денежные и приравненные к ним средства***

К денежным и приравненным к ним средствам Агентство относит активы, которые могут быть конвертированы в денежные средства в течение трех месяцев. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на расчетных счетах и краткосрочные депозиты в банках.

## **Финансовые инструменты**

### Классификация

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы и обязательства, которые:

- были приобретены или выпущены, главным образом, с целью продажи или обратного выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются, в момент первоначального признания, определенными Агентством в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

*Кредиты и дебиторская задолженность* представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Агентство намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Агентство определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции, по причинам, отличным от обесценения кредита.

По состоянию на 31 декабря 2005 года Агентство классифицировало все выкупленные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

*Финансовые активы, удерживаемые до срока погашения*, представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Агентство намерено и способно удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания Агентство определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- Агентство определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- соответствуют определению кредитов и дебиторской задолженности.

*Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи или не подпадают под определение кредитов и дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до срока погашения, или финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

### Признание финансовых инструментов в финансовой отчетности

Финансовые активы и обязательства отражаются в балансе, когда Агентство вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные финансовые инструменты. Все случаи стандартного приобретения финансовых активов отражаются в финансовой отчетности на дату осуществления расчетов.

### Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс, в случае финансового актива или обязательства, не оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, затраты по сделкам, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости, без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- кредитов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и
- инвестиций в долевые инструменты, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отражаемого по справедливой стоимости, не требует прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется исходя из доходности к погашению, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из доходности к погашению, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

#### Принцип оценки по справедливой стоимости

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В случае невозможности получения рыночных котировок финансовых инструментов справедливая стоимость определяется с использованием ценовых моделей или методов дисконтирования потоков денежных средств.

В случае использования методов дисконтирования потоков денежных средств предполагаемые будущие потоки денежных средств определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства Агентства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными условиями. В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Агентство получило бы или заплатило бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

#### Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, отражается в отчете о прибылях и убытках;
- прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается в составе капитала в отчете о движении капитала (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от операций с иностранной валютой) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе капитала, на соответствующие статьи отчета о прибылях и убытках. Процентный доход по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается в момент возникновения в отчете о прибылях и убытках и рассчитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

По финансовым активам и обязательствам, отражаемым по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в отчете о прибылях и убытках в случае прекращения признания или обесценения финансового актива или обязательства, а также в процессе начисления соответствующей амортизации.

#### Прекращение признания

Признание финансового актива прекращается в тот момент, когда права требования по получению денежных средств по финансовому активу прекращаются или когда Агентство переводит все существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив.

Если Агентство не переводит существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, но и не сохраняет их за собой, признание актива прекращается, если Агентство утрачивает контроль за финансовым активом.

Любые права или обязательства, появившиеся или сохраненные в процессе указанного перевода, отражаются отдельно как активы или обязательства.

Признание финансового обязательства прекращается в случае его исполнения.

#### **Взаимозачет активов и обязательств**

Финансовые активы и обязательства представлены в балансе в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

#### **Основные средства**

##### Собственные активы

Объекты основных средств отражаются в финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

##### Арендованные активы

Аренда, по условиям которой к Агентству переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда. Объекты основных средств, приобретенные в рамках финансовой аренды, отражаются в финансовой отчетности в сумме наименьшей из двух величин: справедливой стоимости или текущей стоимости минимальных арендных платежей на дату начала аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

##### Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования, начиная с даты их ввода в эксплуатацию, и отражается в отчете о прибылях и убытках. По земельным участкам амортизация не начисляется. Сроки полезного использования различных объектов основных средств представлены ниже.

Оборудование	от 4 до 10 лет
Мебель	от 4 до 10 лет
Прочие	от 3 до 10 лет

##### Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретаемые Агентством, отражаются в финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

### Амортизация

Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в отчете о прибылях и убытках. Сроки полезного использования нематериальных активов представлены ниже.

Компьютерные программы

от 3 до 10 лет

### **Обесценение активов**

#### Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из кредитов, прочей дебиторской задолженности (далее - "кредиты и дебиторская задолженность"). Агентство регулярно проводит оценку кредитов и дебиторской задолженности в целях определения возможного обесценения. Кредит или дебиторская задолженность обесценивается, и убытки от обесценения имеют место исключительно при условии существования объективных доказательств обесценения в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания кредита или дебиторской задолженности, и при условии, что указанное событие (или события) имели влияние на предполагаемые будущие потоки денежных средств по кредиту, которое возможно оценить с достаточной степенью достоверности.

Агентство вначале оценивает наличие объективных доказательств обесценения отдельно по кредитам и дебиторской задолженности, являющимся существенными по отдельности, и отдельно или коллективно по кредитам и дебиторской задолженности, не являющимся существенными по отдельности. В случае, если Агентство определяет отсутствие объективных доказательств обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, оцениваемым по отдельности, существенным или нет, кредит включается в группу кредитов и дебиторской задолженности с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается коллективно на предмет обесценения. Кредиты и дебиторская задолженность, оцениваемые по отдельности на предмет обесценения, по которым возникает или продолжает существовать убыток от обесценения, не включаются в коллективную оценку на предмет обесценения.

В случае существования объективных доказательств наличия убытка от обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, сумма убытка измеряется как разница между балансовой стоимостью кредита или дебиторской задолженности и текущей стоимостью предполагаемых будущих потоков денежных средств, включая суммы к получению при исполнении гарантий и реализации обеспечения, дисконтированных с использованием эффективной процентной ставки по кредиту или дебиторской задолженности. Потоки денежных средств в соответствии с условиями заключенных договоров и исторический опыт получения убытков, скорректированные на основании соответствующей имеющейся в наличии информации, отражающей текущие экономические условия, служат основой для определения предполагаемых потоков денежных средств.

В ряде случаев имеющаяся в наличии информация, необходимая для определения суммы убытка от обесценения по кредиту или дебиторской задолженности, может быть ограничена или более не соответствовать текущим условиям и обстоятельствам. Подобное может иметь место в случае, если заемщик испытывает финансовые затруднения, а объем доступной информации в отношении аналогичных заемщиков ограничен. В подобных случаях Агентство использует свой опыт и суждения для определения суммы убытка от обесценения.

Все убытки от обесценения кредитов и дебиторской задолженности отражаются в отчете о прибылях и убытках и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения.

### Нефинансовые активы

Прочие нефинансовые активы, отличные от отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемой стоимостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования. При определении ценности от использования предполагаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются к их текущей стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимых от денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по активу или группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается, когда восстановленная балансовая стоимость актива или группы активов, генерирующих денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в отчете о прибылях и убытках и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива подлежит восстановлению в том объеме, при котором восстановленная балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации и износа), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был отражен в финансовой отчетности.

### **Резервы**

Резерв отражается в балансе в том случае, когда у Агентства возникает юридическое или иное безотзывное обязательство в результате произошедшего события, и существует вероятность того, что потребуется отвлечение средств для исполнения данного обязательства. Если сумма такого обязательства значительна, то резервы определяются путем дисконтирования предполагаемых будущих потоков денежных средств с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, где это применимо, риски, присущие данному обязательству.

### **Акционерный капитал**

#### Акционерный капитал

Акционерный капитал включает скорректированную на гиперинфляцию номинальную стоимость выпущенных Агентством полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

#### Дивиденды

Возможность Агентства объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

### **Процентные доходы и расходы и комиссионные доходы и расходы**

За исключением процентных доходов и расходов по финансовым инструментам, предназначенным для торговли, процентные доходы и расходы признаются в отчете о прибылях и убытках по методу эффективной процентной ставки. Процентный доход по финансовым инструментам, предназначенным для торговли, включает только купон. Начисленные дисконты и премии по финансовым инструментам, предназначенным для торговли, признаются в составе чистого дохода от операций с финансовыми инструментами, предназначенными для торговли.

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

### **Чистый доход от операций с финансовыми инструментами, предназначенными для торговли**

Чистый доход от операций с финансовыми инструментами, предназначенными для торговли, включает прибыли и убытки от выбытия и изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, предназначенных для торговли.

### **Налогообложение**

Сумма налога на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в отчете о прибылях и убытках в полном объеме, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым непосредственно на счетах капитала, которые, соответственно, отражаются в составе капитала.

Текущий налог на прибыль за отчетный год рассчитывается исходя из предполагаемого размера налогооблагаемой прибыли за отчетный период с учетом ставок по налогу на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату, а также суммы обязательств, возникших в результате уточнения сумм налога на прибыль за предыдущие отчетные периоды.

Отложенный налог на прибыль отражается с использованием метода балансовых обязательств применительно ко всем временным разницам, возникающим между данными, отраженными в финансовой отчетности, и данными, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы. Временные разницы, относящиеся к активам и обязательствам, факт первоначального отражения которых не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, не учитываются при расчете отложенного налога. Размер отложенного налога определяется в зависимости от способа, которым Агентство предполагает реализовать или погасить балансовую стоимость своих активов или обязательств, с использованием ставок по налогу на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату.

Требования по отложенному налогу отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия временных разниц, убытков прошлых лет и неиспользованных налоговых льгот. Размер требований по отложенному налогу уменьшается в той степени, в которой не существует больше вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от реализации налоговых требований.

### **Отчетность по сегментам**

Большинство операций Агентства приходится на операции с закладными. Большинство операций Агентство осуществляет на территории Российской Федерации.

Агентство не имеет отдельных подразделений или направлений деятельности, имеющих характерные для них риски и выгоды, отличные от тех, которые присущи другим подразделениям или направлениям деятельности. Таким образом, Агентство не предоставляет информацию в разрезе сегментов.

### **Учет в условиях инфляции**

Так как с 1 января 2003 года экономика Российской Федерации более не попадает под определение гиперинфляционной, начиная с указанной даты данные финансовой отчетности отражаются без учета поправки на инфляцию. С 1 января 2003 года балансовая стоимость активов, обязательств и капитала Агентства формирует основу их последующего отражения в финансовой отчетности.

### **Новые стандарты и интерпретации, еще не вступившие в действие**

Ряд новых стандартов, дополнений к стандартам и интерпретаций еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2005 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений, нижеследующие стандарты и дополнения потенциально могут иметь влияние на финансово-хозяйственную деятельность Агентства. Агентство планирует начать применение указанных стандартов и дополнений после вступления их в действие. Окончательный анализ возможного влияния новых стандартов на данные финансовой отчетности Агентства еще не закончен.

- МСФО (IFRS) 7 “Финансовые инструменты: Раскрытие информации”, вступающий в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2007 года или позднее. Данный стандарт требует увеличения объема раскрытий, касающихся финансовых инструментов Агентства.

- Дополнение к МСФО (IAS) 1 “Представление финансовой отчетности – Раскрытие информации о капитале”, вступающее в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2007 года или позднее. Данное дополнение устанавливает дополнительные требования к раскрытию информации о капитале Агентства.
- Дополнение к МСФО (IAS) 39 “Финансовые инструменты: Признание и оценка – Возможность оценки по справедливой стоимости”, вступающее в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2006 года или позднее. Данное дополнение ограничивает возможность определения финансовых инструментов в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.
- Дополнение к МСФО (IAS) 39 “Финансовые инструменты: Признание и оценка” и МСФО 4 “Договоры страхования – Договоры финансовых гарантий”, вступающее в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2006 года или позднее. Данное дополнение требует оценивать гарантии, не являющиеся договорами страхования, по справедливой стоимости в момент их первоначального признания.
- Разъяснение КИ МСФО 9 “Переоценка встроенных производных финансовых инструментов”, вступающее в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 ноября 2006 года или позднее, разъясняет, что встроенные производные финансовые инструменты должны оцениваться на предмет необходимости их отделения от основного договора и учета в качестве производного финансового инструмента в тот момент, когда Агентство впервые становится стороной по договору. Последующая переоценка запрещается, за исключением случаев изменений в условиях договора, то есть в условиях основного договора или встроенного производного инструмента или двух указанных договоров.
- Разъяснение КИ МСФО 10 “Промежуточная финансовая отчетность и обесценение”, вступающее в действие для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 ноября 2006 года и позднее, разъясняет, что убытки, признанные в предыдущем промежуточном отчетном периоде вследствие обесценения инвестиций в долевые инструменты или финансовые инструменты, отражаемые по первоначальной стоимости, не могут восстанавливаться.

#### 4 Процентные доходы и процентные расходы

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
<b>Процентные доходы</b>		
Закладные	1 099 798	322 452
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	22 745	71 773
	<b>1 122 543</b>	<b>394 225</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Облигации выпущенные	(563 860)	(225 658)
Кредиты банков	(88 472)	(3 828)
Обязательства, обеспеченные залладными	(29 096)	(36)
Обязательства по финансовой аренде	(483)	(456)
	<b>(681 911)</b>	<b>(229 978)</b>
	<b>440 632</b>	<b>164 247</b>

Сумма процентных доходов по залладным, переданным третьим лицам, но признаваемым в балансе Агентства, составила за 2005 год 35 125 тыс. рублей (2004 год: 45 тыс. рублей).

Сумма процентных расходов по обязательствам, обеспеченным залладными, составила за 2005 год 29 096 тыс. рублей (2004 год: 36 тыс. рублей). См. Примечание 9.

**5 Комиссионные расходы**

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Комиссионные расходы за услуги сервисных агентов	145 128	42 250
Комиссионные расходы за услуги депозитариев	25 274	9 146
Прочие	3 770	2 275
	<b>174 172</b>	<b>53 671</b>

**6 Чистые прочие доходы за вычетом расходов**

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Внеоперационные доходы	423	-
Прибыль/(убыток) по курсовым разницам	14	(66)
Убыток от продажи основных средств	(92)	(124)
Доход от продажи ценных бумаг, предназначенных для торговли	-	1 203
Убыток от продажи векселей, имеющих в наличии для продажи	-	(11)
Прочие операционные доходы	1	56
	<b>346</b>	<b>1 058</b>

**7 Общехозяйственные и административные расходы**

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Вознаграждение сотрудников	(107 766)	(69 072)
Профессиональные услуги	(15 097)	(3 778)
Арендная плата	(13 038)	(12 174)
Амортизация	(7 007)	(2 866)
Ремонт и эксплуатация	(4 740)	(9 725)
Коммуникационные и информационные услуги	(3 978)	(3 820)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(3 324)	(770)
Прочие	(7 808)	(2 264)
	<b>(162 758)</b>	<b>(104 469)</b>

**8 Расходы по налогу на прибыль**

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Расходы по текущему налогу на прибыль	(24 027)	(162)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	(534)	(4 849)
<b>Всего расходов по налогу на прибыль</b>	<b>(24 561)</b>	<b>(5 011)</b>

Ставка по текущему и отложенному налогу на прибыль - 24% (2004 год: 24%).

**Расчет эффективной процентной ставки по налогу на прибыль:**

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Прибыль до налогообложения	93 548	7 165
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по налогу на прибыль	(22 452)	(1 720)
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(2 109)	(3 380)
Доходы, облагаемые по льготной ставке	-	89
	<b>(24 561)</b>	<b>(5 011)</b>

Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению чистых требований по отложенному налогу по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года.

**Изменение величины временных разниц в течение 2005 года:**

тыс. рублей	1 января 2005 года	Отражено в отчете о прибылях и убытках	31 декабря 2005 года
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	484	44	528
Прочие активы	(2 645)	(2 319)	(4 964)
Налоговый убыток, переносимый на последующие периоды	(2 500)	2 425	(75)
Основные средства	850	1	851
Нематериальные активы	101	(53)	48
Резерв под обесценение	-	(2 520)	(2 520)
Облигации выпущенные	(10 572)	2 985	(7 587)
Обязательства по финансовой аренде	(205)	53	(152)
Прочие	(68)	(82)	(150)
<b>(Требования)/Обязательства по отложенному налогу на прибыль</b>	<b>(14 555)</b>	<b>534</b>	<b>(14 021)</b>

**Изменение величины временных разниц в течение 2004 года:**

тыс. рублей	1 января 2004 года	Отражено в отчете о прибылях и убытках	31 декабря 2004 года
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	(54)	538	484
Ценные бумаги, предназначенные для торговли	(353)	353	-
Прочие активы	(4 157)	1 512	(2 645)
Налоговый убыток, переносимый на последующие периоды	(2 259)	(241)	(2 500)
Основные средства	709	141	850
Нематериальные активы	36	65	101
Облигации выпущенные	(13 326)	2 754	(10 572)
Обязательства по финансовой аренде	-	(205)	(205)
Прочие	-	(68)	(68)
<b>(Требования)/Обязательства по отложенному налогу на прибыль</b>	<b>(19 404)</b>	<b>4 849</b>	<b>(14 555)</b>

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

## 9 Закладные

### *Срок до погашения закладных*

Анализ закладных по срокам до погашения приводится в Примечании 22, в котором показан период, оставшийся от отчетной даты до даты погашения закладных, входящих в портфель закладных. Фактическая дата погашения может отличаться от даты, указанной в договоре.

### *Обесценение закладных*

Агентство провело анализ портфеля закладных на предмет обесценения на коллективной основе по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года и создало резерв под потери от обесценения в размере 10 500 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2005 года (31 декабря 2004 года: отсутствует). Закладные в данной финансовой отчетности отражены за вычетом резерва под потери от обесценения.

Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. По оценке руководства в отношении большинства закладных, справедливая стоимость обеспечения превышает балансовую стоимость закладной по состоянию на 31 декабря 2005 и 31 декабря 2004 года.

По состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года Агентство имеет право на продажу необслуживаемых (далее - "дефолтных") закладных сервисным агентам. Однако согласно договорным условиям за Агентством сохраняется обязательство возмещать сервисным агентам до 50% убытков по закладным, по которым невозможно взыскание задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2005 года Агентство продало в соответствии с описанными выше условиями сервисным агентам 44 дефолтные закладные общей балансовой стоимостью 30 346 тыс. рублей. В течение 2006 года Агентство продало сервисным агентам 23 дефолтные закладные общей балансовой стоимостью 16 726 тыс. рублей, по которым, по мнению руководства, обесценение произошло в 2005 году. Большинство указанных закладных не было погашено на дату выпуска финансовой отчетности.

Поскольку предоставление ипотечных кредитов физическим лицам является относительно новым направлением на рынке финансовых услуг Российской Федерации, у Агентства и в отрасли в целом имеется достаточно ограниченный опыт в данной области, на основании которого было бы возможно рассчитать резерв под потери от обесценения. Руководство использовало свое профессиональное суждение для оценки резерва под потери от обесценения по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года. Изменения в указанных оценках могут повлиять на величину резерва под потери от обесценения закладных.

### *Значительная концентрация кредитных рисков*

По состоянию на 31 декабря 2005 и 31 декабря 2004 года Агентство не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% совокупной задолженности по закладным.

По состоянию на 31 декабря 2005 года один сервисный агент обслуживал пул закладных на общую сумму 1 590 745 тыс. рублей, что превышает 10% совокупной задолженности по закладным.

### *Географический анализ портфеля закладных*

Все закладные - это обязательства физических лиц, являющихся резидентами Российской Федерации. Географический анализ распределения закладных по регионам Российской Федерации приведен далее.

Географический анализ портфеля закладных по состоянию на 31 декабря 2005 года:

тыс. рублей

	Находящиеся в собственности Агентства	Переданные, но признаваемые в балансе Агентства	Всего
Дальневосточный Федеральный округ	388 636	-	388 636
Приволжский Федеральный округ	3 883 868	407 490	4 291 358
Северо-Западный Федеральный округ	932 152	26 656	958 808
Сибирский Федеральный округ	2 447 818	360 109	2 807 927
Уральский Федеральный округ	688 688	106 812	795 500
Центральный Федеральный округ	1 111 224	31 588	1 142 812
Южный Федеральный округ	326 394	49 534	375 928
	<b>9 778 780</b>	<b>982 189</b>	<b>10 760 969</b>

Географический анализ портфеля закладных по состоянию на 31 декабря 2004 года:

тыс. рублей

	Находящиеся в собственности Агентства	Переданные, но признаваемые в балансе Агентства	Всего
Дальневосточный Федеральный округ	171 321	-	171 321
Приволжский Федеральный округ	2 054 478	-	2 054 478
Северо-Западный Федеральный округ	348 751	-	348 751
Сибирский Федеральный округ	1 112 930	-	1 112 930
Уральский Федеральный округ	238 238	-	238 238
Центральный Федеральный округ	363 187	55 099	418 286
Южный Федеральный округ	98 331	-	98 331
	<b>4 387 236</b>	<b>55 099</b>	<b>4 442 335</b>

### ***Закладные, переданные или проданные третьим лицам***

#### ***Переданные закладные, признаваемые в балансе Агентства***

В балансе Агентства отражены закладные, переданные Агентством третьим лицам, в размере 982 189 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2005 года (31 декабря 2004 года: 55 099 тыс. рублей). В соответствии с условиями указанной передачи Агентство продолжает обслуживать переданные закладные и обязано выкупить закладные в случае дефолта закладных, а также в ряде других случаев. Руководство считает, что по состоянию на отчетную дату Агентством не были переданы основные риски, связанные с переданными закладными, следовательно, указанная передача не является основанием для прекращения признания закладных в балансе Агентства. В результате, переданные закладные продолжают признаваться в настоящей финансовой отчетности.

Соответствующие обязательства перед приобретателем переданных закладных в размере 982 189 тыс. рублей (31 декабря 2004 года: 55 099 тыс. рублей) были признаны в настоящей финансовой отчетности как обязательства, обеспеченные закладными.

Процентные доходы по переданным закладным в размере 35 125 тыс. рублей включаются в процентные доходы за 2005 год (2004 год: 45 тыс. рублей). Процентные расходы по обязательствам, обеспеченным закладными, в размере 29 096 тыс. рублей включаются в процентные расходы за 2005 год (2004 год: 36 тыс. рублей). См. Примечание 4.

Проданные закладные, по которым прекращено их признание в балансе Агентства

По состоянию на 31 декабря 2005 года общая стоимость проданных Агентством закладных, которые не были признаны в настоящей финансовой отчетности и по условиям продажи которых Агентство сохраняет обязательство выкупать дефолтные закладные у приобретателей, составляет 442 258 тыс. рублей (31 декабря 2004 года: отсутствует).

**10 Прочие активы**

	<u>2005 год</u> тыс. рублей	<u>2004 год</u> тыс. рублей
Авансовые платежи	28 401	12 885
Просроченные депозиты банков	20 000	20 000
Прочие	2 698	274
	<b>51 099</b>	<b>33 159</b>
Резерв под обесценение	(20 000)	(20 000)
	<b>31 099</b>	<b>13 159</b>

**11 Основные средства**

Изменение основных средств в период с 31 декабря 2004 года по 31 декабря 2005 года:

тыс. рублей	<u>Оборудование</u>	<u>Мебель</u>	<u>Арендованные основные средства</u>	<u>Компьютерные программы</u>	<u>Всего</u>
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2005 года</b>	<b>18 595</b>	<b>3 536</b>	<b>1 846</b>	<b>566</b>	<b>24 543</b>
Поступления	12 600	534	826	16 052	30 012
Выбытия	(174)	(166)	-	-	(340)
<b>По состоянию на 31 декабря 2005 года</b>	<b>31 021</b>	<b>3 904</b>	<b>2 672</b>	<b>16 618</b>	<b>54 215</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2005 года</b>	<b>(5 540)</b>	<b>(1 693)</b>	<b>(185)</b>	<b>(213)</b>	<b>(7 631)</b>
Начисленная амортизация	(4 624)	(385)	(452)	(1 546)	(7 007)
Выбытия	108	166	-	-	274
<b>По состоянию на 31 декабря 2005 года</b>	<b>(10 056)</b>	<b>(1 912)</b>	<b>(637)</b>	<b>(1 759)</b>	<b>(14 364)</b>
<b>Чистая балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря 2005 года</b>	<b>20 965</b>	<b>1 992</b>	<b>2 035</b>	<b>14 859</b>	<b>39 851</b>

Изменение основных средств в период с 31 декабря 2003 года по 31 декабря 2004 года:

тыс. рублей

	Оборудование	Мебель	Арендованные основные средства	Компьютерные программы	Всего
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2004 года</b>	<b>10 028</b>	<b>2 883</b>	<b>1 324</b>	<b>262</b>	<b>14 497</b>
Поступления	8 880	1 220	1 846	310	12 256
Выбытия	(313)	(567)	(1 324)	(6)	(2 210)
<b>По состоянию на 31 декабря 2004 года</b>	<b>18 595</b>	<b>3 536</b>	<b>1 846</b>	<b>566</b>	<b>24 543</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>По состоянию на 1 января 2004 года</b>	<b>(3 539)</b>	<b>(1 983)</b>	<b>(463)</b>	<b>(143)</b>	<b>(6 128)</b>
Начисленная амортизация	(2 143)	(275)	(372)	(76)	(2 866)
Выбытия	142	565	650	6	1 363
<b>По состоянию на 31 декабря 2004 года</b>	<b>(5 540)</b>	<b>(1 693)</b>	<b>(185)</b>	<b>(213)</b>	<b>(7 631)</b>
<b>Балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря 2004 года</b>	<b>13 055</b>	<b>1 843</b>	<b>1 661</b>	<b>353</b>	<b>16 912</b>

## 12 Облигации выпущенные

Выпущенные Агентством облигации по состоянию на 31 декабря 2005 года состоят из следующих выпусков:

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал тыс. рублей	Балансовая стоимость тыс. рублей
A1	1 декабря 2008 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	9,87%	1 070 000	1 115 801
A2	1 февраля 2010 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	11,53%	1 500 000	1 557 890
A3	15 октября 2010 года	9,40%, выплачиваемый ежеквартально	9,93%	2 250 000	2 279 460
A4	1 февраля 2012 года	8,70%, выплачиваемый ежеквартально	9,14%	900 000	905 976
A5	15 октября 2012 года	7,35%, выплачиваемый ежеквартально	7,66%	2 200 000	2 203 354
A6	15 июля 2014 года	7,40%, выплачиваемый ежеквартально	7,70%	2 500 000	2 511 485
				<b>10 420 000</b>	<b>10 573 966</b>

Выпущенные Агентством облигации по состоянию на 31 декабря 2004 года состоят из следующих выпусков:

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал тыс. рублей	Балансовая стоимость тыс. рублей
A1	1 декабря 2008 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	9,87%	1 070 000	1 126 114
A2	1 февраля 2010 года	11,00%, выплачиваемый раз в полгода	11,53%	1 500 000	1 555 966
A3	15 октября 2010 года	9,40%, выплачиваемый ежеквартально	9,93%	2 250 000	2 258 976
				<b>4 820 000</b>	<b>4 941 056</b>

Все выпущенные облигации имеют фиксированную купонную ставку.

Все выпущенные облигации полностью обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации.

### 13 Прочие обязательства

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Кредиторская задолженность по переданным залладным	27 596	890
Обязательства перед сервисными агентами	19 799	6 971
Авансы полученные	3 648	529
Обязательства по уплате налогов	856	741
Прочие	2 783	4 674
	<b>54 682</b>	<b>13 805</b>

### 14 Акционерный капитал

#### Акционерный капитал

Акционерный капитал Агентства по состоянию на 31 декабря 2005 года состоит из 276 000 обыкновенных выпущенных и зарегистрированных акций (31 декабря 2004 года: 276 000 обыкновенных выпущенных и зарегистрированных акций). Номинальная стоимость каждой обыкновенной акции составляет 2 500 рублей.

В течение 2005 года единственный акционер Агентства принял решение увеличить акционерный капитал Агентства путем выпуска 280 000 дополнительных обыкновенных акций общей номинальной стоимостью 700 000 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2005 года указанные акции были полностью оплачены единственным акционером, но выпуск акций не был зарегистрирован. Оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал отражается в составе капитала.

Структура зарегистрированного акционерного капитала:

тыс. рублей	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Акционерный капитал по номинальной стоимости	690 000	690 000
Поправка на инфляцию	269 543	269 543
	<b>959 543</b>	<b>959 543</b>

Все выпущенные и зарегистрированные обыкновенные акции дают право голоса и другие права в равной степени.

### ***Нераспределенная прибыль и дивиденды***

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов по мере их объявления.

В соответствии с дивидендной политикой Агентства, утвержденной единственным акционером, только прибыль текущего года, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может быть распределена в качестве дивидендов. Дивидендная политика может быть изменена единственным акционером. Величина дивидендов, которая может быть выплачена Агентством, ограничивается суммой нераспределенной прибыли, определенной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. По состоянию на отчетную дату общий объем средств, доступных к распределению, составил 104 910 тыс. рублей (31 декабря 2004 года: 36 879 тыс. рублей).

В течение 2005 года Агентство объявило и выплатило дивиденды в размере 6,97 рублей на обыкновенную акцию в общей сумме 1 924 тыс. рублей (2004 год: 36,67 рублей на обыкновенную акцию в общей сумме 10 120 тыс. рублей).

## **15 Управление финансовыми рисками**

Управление рисками лежит в основе деятельности Агентства и является существенным элементом операционной деятельности Агентства. Кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск, включающий в себя ценовой риск, риск изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок и валютный риск, а также операционный риск являются основными рисками, с которыми сталкивается Агентство в процессе своей деятельности. Управление указанными рисками осуществляется следующим образом.

### ***Кредитный риск***

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком или контрагентом Агентства. Агентством разработаны политика и процедуры управления кредитным риском по индивидуальным закладным и в отношении сервисных агентов, которые обеспечивают обслуживание закладных Агентства. Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования по установлению и соблюдению лимитов концентрации кредитного портфеля. Агентством создан Кредитный Комитет, в функции которого входит активный мониторинг кредитного риска Агентства. Кредитная политика Агентства рассматривается и утверждается Правлением.

Агентство приобретает только закладные, обеспеченные залогом жилой недвижимости. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Стоимость обеспечения подтверждается независимой оценкой, проводимой лицензированным независимым оценщиком.

Агентство установило ограничение на максимальную величину обязательства по закладной для каждого региона Российской Федерации. По состоянию на 31 декабря 2005 года максимальная величина обязательства по закладной для Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга составляет 16,2 млн. рублей, а для остальных регионов Российской Федерации - от 4,0 млн. рублей до 9,3 млн. рублей.

Агентство установило ограничение на максимальное соотношение между суммой задолженности и справедливой стоимостью обеспечения в размере 70% на дату приобретения закладной Агентством. Агентство также установило ограничение на минимальное соотношение между суммой задолженности и справедливой стоимостью обеспечения в размере 30% на дату приобретения закладной Агентством.

Все заемщики обязаны осуществлять страхование жизни и страхование от потери трудоспособности. Все объекты недвижимости, являющиеся обеспечением по закладным, также должны быть застрахованы.

Агентство устанавливает требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Агентство отслеживает своевременность выплат по закладным и ежемесячно выявляет закладные с просроченными выплатами. Агентством разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным. По состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года Агентство имело право на продажу дефолтных закладных сервисным агентам. При этом, согласно договорным условиям, за Агентством сохраняется обязательство возмещать сервисным агентам до 50% убытков по дефолтным закладным, по которым невозможно взыскание задолженности.

### ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств. Агентство поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения. Политика Агентства по управлению ликвидностью рассматривается и утверждается Правлением. Более подробная информация в отношении того, насколько Агентство подвержено риску ликвидности по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года, представлена в Примечании 22.

### ***Рыночный риск***

#### *Ценовой риск*

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Агентство имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

#### *Риск изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок*

Риск изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок - это риск колебаний стоимости финансового инструмента вследствие изменения рыночной процентной ставки. Риск изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы с определенным сроком погашения больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств с аналогичным сроком погашения. Более подробная информация в отношении того, насколько Агентство подвержено риску изменения справедливой стоимости вследствие изменения процентных ставок по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года, представлена в Примечаниях 21 и 22.

#### *Валютный риск*

В основном, активы и обязательства, доходы и расходы Агентства выражены в российских рублях. В основном, сделки Агентства проводятся в российских рублях. Все закладные выражены и выплачиваются в российских рублях. Таким образом, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года Агентство не было подвержено значительному валютному риску.

Агентство управляет рыночным риском путем установления лимитов по открытой позиции в отношении величины портфеля по отдельным финансовым инструментам, сроков изменения процентных ставок и валютной позиции и проведения регулярного мониторинга их соблюдения, результаты которого рассматриваются и утверждаются Правлением.

### ***Операционный риск***

Операционный риск - это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Этот риск относится ко всем направлениям деятельности Агентства и присутствует в деятельности всех организаций. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Цель Агентства по управлению операционным риском – соблюдать баланс между возможными финансовыми потерями и потенциальным ущербом для репутации Агентства и затратами на контроль за операционным риском.

## 16 Операционная и финансовая аренда

Обязательства по операционной аренде Агентства, которые не могут быть аннулированы в одностороннем порядке, представлены следующим образом.

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
Сроком менее одного года	11 877	11 451
Сроком от одного года до пяти лет	17 657	28 473
	<b>29 534</b>	<b>39 924</b>

Агентство заключило ряд договоров операционной аренды помещений и оборудования. Подобные договоры, как правило, заключаются на первоначальный срок от одного до пяти лет, с возможностью их возобновления по истечении срока действия.

В течение 2005 года 13 038 тыс. рублей было признано в качестве расходов на операционную аренду в отчете о прибылях и убытках (2004 год: 12 174 тыс. рублей).

Обязательства по финансовой аренде Агентства по состоянию на 31 декабря 2005 года представлены следующим образом.

тыс. рублей	Общая сумма обязательств	Процентный расход	Чистые обязательства по финансовой аренде
Сроком менее одного года	645	161	484
Сроком от одного года до пяти лет	168	21	148
	<b>813</b>	<b>182</b>	<b>632</b>

Обязательства по финансовой аренде Агентства по состоянию на 31 декабря 2004 года представлены следующим образом.

тыс. рублей	Общая сумма обязательств	Процентный расход	Чистые обязательства по финансовой аренде
Сроком менее одного года	987	343	644
Сроком от одного года до пяти лет	243	31	212
	<b>1 230</b>	<b>374</b>	<b>856</b>

Чистые обязательства по финансовой аренде в размере 632 тыс. рублей включены в состав прочих обязательств по состоянию на 31 декабря 2005 года (31 декабря 2004 года: 856 тыс. рублей). Расходы по финансовой аренде, включенные в процентные расходы за 2005 год, составляют 483 тыс. рублей (2004 год: 456 тыс. рублей).

## 17 Условные обязательства

### Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится в стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Российской Федерации. Агентство не осуществляло в полном объеме страхование зданий и оборудования, временного прекращения деятельности или в отношении ответственности третьих лиц в части имущественного или экологического ущерба, нанесенного в результате использования имущества Агентства или в иных случаях, относящихся к деятельности Агентства. До того момента, пока Агентство не застрахует в достаточной степени свою деятельность, существует риск того, что понесенные убытки или потеря определенных активов могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Агентства.

**Незавершенные судебные разбирательства**

Руководство Агентства не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Агентства.

**Условные налоговые обязательства**

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Агентства, налоговые обязательства Агентства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Агентства действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Агентства, в случае применения принудительных мер воздействия к Агентству со стороны регулирующих органов их влияние на данную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с принципами МСФО, может быть существенным.

**18 Операции со связанными сторонами**

Общий размер вознаграждений членов Правления и членов Наблюдательного Совета Агентства, включая заработную плату, премии и другие компенсации, за 2005 год составляет 11 112 тыс. рублей (2004 год: 2 904 тыс. рублей).

Агентство не выплачивает вознаграждения по окончании трудовой деятельности или отложенного вознаграждения в других формах членам Правления и Наблюдательного Совета.

Сделки с прочими связанными сторонами включают, в основном, сделки с компаниями, находящимися в государственной собственности, которые, как и Агентство, находятся под контролем государства.

В следующей таблице приводится информация по операциям с векселями, имеющимися в наличии для продажи, с российскими банками, находящимися в государственной собственности.

	2005 год тыс. рублей	2004 год тыс. рублей
<b>Балансовая стоимость по состоянию на 1 января</b>	-	224 190
Векселя, приобретенные в течение года	651 766	178 388
Процентный доход по векселям	2 222	13 859
Векселя, погашенные в течение года	-	(416 437)
<b>Балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря</b>	<b>653 988</b>	<b>-</b>

В следующей таблице приводится информация по кредитам, полученным от российских банков, находящихся в государственной собственности.

	<b>2005 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2004 год</b> <b>тыс. рублей</b>
<b>Балансовая стоимость по состоянию на 1 января</b>	-	-
Кредиты, полученные в течение года	1 400 000	711 600
Процентные расходы	35 937	3 757
Кредиты, погашенные в течение года	(1 435 937)	(715 357)
<b>Балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря</b>	-	-

В течение 2005 года выпущенные Агентством облигации на общую сумму 3 333 007 тыс. рублей были приобретены российскими банками, находящимися в государственной собственности, в момент первоначального размещения (2004 год: 1 058 007 тыс. рублей). Агентство выплатило комиссии российским банкам, находящимся в государственной собственности, на сумму 10 731 тыс. рублей (2004 год: 1 175 тыс. рублей) за обслуживание выпусков облигаций Агентства. Данные платежи были признаны как отложенные расходы и амортизируются в течение срока до погашения облигаций.

По состоянию на 31 декабря 2005 года все облигации, выпущенные Агентством, общей балансовой стоимостью 10 573 966 тыс. рублей (31 декабря 2004 года: 4 941 050 тыс. рублей) полностью обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации.

Расходы на аренду, включенные в общехозяйственные и административные расходы, в размере 11 674 тыс. рублей выплачены компании, находящейся в государственной собственности (2004 год: 10 911 тыс. рублей).

## 19 Денежные и приравненные к ним средства

Денежные и приравненные к ним средства составляют:

	<b>2005 год</b> <b>тыс. рублей</b>	<b>2004 год</b> <b>тыс. рублей</b>
Наличные денежные средства в кассе	4	3
Денежные средства на расчетных счетах в банках	40 975	26 428
Краткосрочные депозиты в банках	1 297 478	739 215
	<b>1 338 457</b>	<b>765 646</b>

## 20 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Агентством была проведена оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 32 "Финансовые инструменты: Раскрытие и представление информации".

Оценка справедливой стоимости облигаций выпущенных основывается на их рыночных котировках.

Предполагаемая справедливая стоимость всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования техники дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования для аналогичных инструментов по состоянию на отчетную дату. При использовании техники дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а ставка дисконтирования - это рыночная ставка для аналогичных инструментов по состоянию на отчетную дату.

В следующей таблице раскрыта справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, балансовая стоимость которых отличается от справедливой стоимости.

	2005 год		2004 год	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
	тыс. рублей	тыс. рублей	тыс. рублей	тыс. рублей
<b>Активы</b>				
Закладные	11 106 331	10 770 969	4 442 336	4 442 335
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	10 969 278	10 573 966	4 938 267	4 941 056
Обязательства, обеспеченные закладными	1 027 748	982 189	55 099	55 099

Оценка справедливой стоимости направлена на наиболее точное определение стоимости, по которой финансовый инструмент может быть обменян между хорошо осведомленными, действительно желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

## 21 Средние эффективные процентные ставки

Нижеприведенная таблица отражает процентные активы и обязательства Агентства и соответствующие им средние эффективные процентные ставки по состоянию на 31 декабря 2005 года и 31 декабря 2004 года. Данные эффективные процентные ставки отражают приблизительную доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

	2005 год		2004 год	
	Балансовая стоимость	Средняя эффективная процентная ставка	Балансовая стоимость	Средняя эффективная процентная ставка
	тыс. рублей		тыс. рублей	
<b>Процентные активы</b>				
Краткосрочные депозиты в банках	1 297 478	5,65%	739 215	7,50%
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	655 092	7,80%	398 493	9,60%
Закладные				
- находящиеся в собственности Агентства	9 778 780	14,85%	4 387 236	15,00%
- переданные, но признаваемые в балансе Агентства	982 189	14,98%	55 099	15,00%
<b>Процентные обязательства</b>				
Облигации выпущенные	10 573 966	9,30%	4 941 056	10,44%
Обязательства, обеспеченные закладными	982 189	12,88%	55 099	12,00%

## 22 Анализ сроков выхода активов и обязательств

Нижеследующая таблица отражает договорные сроки выхода активов и обязательств Агентства по состоянию на 31 декабря 2005 года. В связи с тем, что абсолютное большинство финансовых инструментов Агентства имеет фиксированные процентные ставки, сроки пересмотра процентных ставок по активам и обязательствам в большинстве случаев совпадают со сроками погашения данных активов и обязательств:

тыс. рублей	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Без срока погашения	Всего
<b>Активы</b>							
Денежные и приравненные к ним средства	683 096	655 361	-	-	-	-	1 338 457
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	-	653 988	211	893	-	-	655 092
Дебиторская задолженность сервисных агентов	263 582	-	-	-	-	-	263 582
Закладные	32 138	65 187	303 564	1 487 490	8 872 590	-	10 760 969
Основные средства	-	-	-	-	-	39 851	39 851
Прочие активы	15 550	6 220	4 685	4 644	-	-	31 099
Требования по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	6 348	6 348
Требования по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	15 448	15 448
<b>Всего активов</b>	<b>994 366</b>	<b>1 380 756</b>	<b>308 460</b>	<b>1 493 027</b>	<b>8 872 590</b>	<b>61 647</b>	<b>13 110 846</b>
<b>Обязательства</b>							
Облигации выпущенные	-	-	(19 844)	(4 933 308)	(5 620 814)	-	(10 573 966)
Обязательства, обеспеченные закладными	(2 277)	(4 639)	(22 170)	(124 468)	(828 635)	-	(982 189)
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	(1 427)	(1 427)
Прочие обязательства	(27 341)	(10 936)	(8 202)	(8 203)	-	-	(54 682)
<b>Всего обязательств</b>	<b>(29 618)</b>	<b>(15 575)</b>	<b>(50 216)</b>	<b>(5 065 979)</b>	<b>(6 449 449)</b>	<b>(1 427)</b>	<b>(11 612 264)</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2005 года</b>	<b>964 748</b>	<b>1 365 181</b>	<b>258 244</b>	<b>(3 572 952)</b>	<b>2 423 141</b>	<b>60 220</b>	<b>1 498 582</b>

По оценке руководства, основывающейся на опыте предыдущих периодов, фактический срок погашения закладных значительно короче, чем срок, определенный по договору. Доля закладных, погашаемых досрочно, как правило, увеличивается, когда уровень процентных ставок снижается, и уменьшается, когда уровень процентных ставок растет, но такие изменения являются трудно прогнозируемыми. На темпы досрочного погашения закладных может влиять ситуация на рынке недвижимости и на финансовых рынках, а также общие экономические условия.

Нижеследующая таблица отражает договорные сроки выхода активов и обязательств Агентства по состоянию на 31 декабря 2004 года:

тыс. рублей	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Без срока погашения	Всего
<b>Активы</b>							
Денежные и приравненные к ним средства	438 631	327 015	-	-	-	-	765 646
Векселя, имеющиеся в наличии для продажи	-	157 599	239 919	975	-	-	398 493
Дебиторская задолженность сервисных агентов	89 416	-	-	-	-	-	89 416
Закладные	12 580	25 539	122 110	602 380	3 679 726	-	4 442 335
Основные средства	-	-	-	-	-	16 912	16 912
Прочие активы	6 580	2 632	1 994	1 953	-	-	13 159
Требования по текущему налогу на прибыль	-	-	-	-	-	963	963
Требования по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	15 990	15 990
<b>Всего активов</b>	<b>547 207</b>	<b>512 785</b>	<b>364 023</b>	<b>605 308</b>	<b>3 679 726</b>	<b>33 865</b>	<b>5 742 914</b>
<b>Обязательства</b>							
Облигации выпущенные	-	-	(18 913)	(1 107 201)	(3 814 942)	-	(4 941 056)
Обязательства, обеспеченные закладными	(103)	(210)	(1 014)	(5 979)	(47 793)	-	(55 099)
Обязательства по отложенному налогу на прибыль	-	-	-	-	-	(1 435)	(1 435)
Прочие обязательства	(6 903)	(2 761)	(2 091)	(2 050)	-	-	(13 805)
<b>Всего обязательств</b>	<b>(7 006)</b>	<b>(2 971)</b>	<b>(22 018)</b>	<b>(1 115 230)</b>	<b>(3 862 735)</b>	<b>(1 435)</b>	<b>(5 011 395)</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2004 года</b>	<b>540 201</b>	<b>509 814</b>	<b>342 005</b>	<b>(509 922)</b>	<b>(183 009)</b>	<b>32 430</b>	<b>731 519</b>

## 23 Переход на МСФО

Как было указано в Примечании 2, Агентство впервые готовит финансовую отчетность в соответствии с МСФО.

Учетная политика, представленная в Примечании 3, применялась при подготовке финансовой отчетности за 2005 и 2004 годы, а также при составлении входящего баланса по состоянию на 1 января 2004 года (дата перехода на МСФО).

При подготовке входящего баланса по МСФО по состоянию на 1 января 2004 года и первой финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО по состоянию на 31 декабря 2005 года и за 2005 год, Агентство скорректировало финансовую отчетность, представленную в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – "РСБУ"), следующим образом:

### Выверка капитала

	Примечания	31 декабря 2005 года тыс. рублей	1 января 2004 года тыс. рублей
<b>Капитал в соответствии с РСБУ</b>		<b>804 750</b>	<b>746 548</b>
Разницы в балансовой стоимости основных средств	(а)	1 566	2 395
Начисленные процентные доходы	(б)	2 560	4 254
Начисленные процентные расходы	(б)	684	(1 031)
Резервы под потери от обесценения	(в)	(30 500)	(17 051)
Требования по отложенному налогу на прибыль	(г)	5 986	5 249
Обязательства по финансовой аренде	(д)	720	593
Отложенные расходы	(е)	12 779	-
Оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал	(ж)	700 000	-
Корректировка по справедливой стоимости ценных бумаг, предназначенных для торговли		-	(1 472)
Прочее		37	-
<b>Капитал в соответствии с МСФО</b>		<b>1 498 582</b>	<b>739 485</b>

**Выверка прибыли**

	Примечания	2005 год тыс. рублей
<b>Чистая прибыль в соответствии с РСБУ за 2005 год</b>		<b>73 236</b>
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(а)	(384)
Начисленные процентные доходы	(б)	57
Начисленные процентные расходы	(б)	1 366
Расходы по созданию резервов под потери от обесценения	(в)	(20 500)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	(г)	2 172
Расходы по финансовой аренде	(д)	597
Отложенные расходы	(е)	12 779
Выплаченные бонусы		(1 924)
Прочее		1 588
<b>Чистая прибыль в соответствии с МСФО за 2005 год</b>		<b>68 987</b>

**(а) Разницы в балансовой стоимости основных средств**

В соответствии с РСБУ первоначальная стоимость основных средств и соответствующая накопленная амортизация не корректируются на гиперинфляцию. В отчетности по МСФО первоначальная стоимость основных средств была переоценена с учетом изменений покупательной способности рубля в соответствии с МСФО (IAS) 29 "Финансовая отчетность в условиях гиперинфляционной экономики". Соответственно, накопленная амортизация также рассчитана с корректировкой на гиперинфляцию.

**(б) Начисленные процентные доходы и расходы**

В соответствии с РСБУ процентные доходы и расходы признаются на основе номинальных процентных ставок. По МСФО процентные доходы и расходы признаются с использованием метода эффективной процентной ставки.

**(в) Резервы под потери от обесценения**

В соответствии с РСБУ не требуется создания резервов под потери от обесценения закладных. По МСФО резервы под потери от обесценения закладных признаются в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39 "Финансовые инструменты: Признание и оценка".

**(г) Отложенный налог на прибыль**

Разница между балансовой стоимостью активов и обязательств по РСБУ и МСФО приводит к возникновению разницы в сумме требований по отложенному налогу на прибыль.

**(д) Обязательства по финансовой аренде**

В соответствии с РСБУ все операции по аренде были отражены как операционная аренда. По МСФО некоторые договоры аренды были классифицированы как финансовая аренда и были отражены соответствующим образом.

**(е) Отложенные расходы**

Некоторые затраты, признанные в составе расходов в соответствии с РСБУ, признаются как отложенные расходы по МСФО.

**(ж) Оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал**

В соответствии с РСБУ средства, внесенные единственным акционером в оплату дополнительных акций, не признаются в составе акционерного капитала до момента окончания регистрации отчета об итогах выпуска дополнительных акций и внесения соответствующих изменений в устав. По МСФО оплаченный, но незарегистрированный акционерный капитал признан в составе капитала.

**24 События после отчетной даты**

В феврале 2006 года увеличение акционерного капитала на сумму 700 000 тыс. рублей было официально зарегистрировано. См. Примечание 14.

В апреле 2006 года Агентством произведена дополнительная эмиссия акций номинальной стоимостью 3 700 000 тыс. рублей. Выпуск акций был полностью оплачен единственным акционером и официально зарегистрирован в августе 2006 года. Номинальная стоимость акционерного капитала Агентства после выпуска дополнительных акций составляет 5 090 000 тыс. рублей.

В октябре 2006 года Агентство выпустило облигации номинальной стоимостью 9 000 000 тыс. рублей.

<b>Номер выпуска</b>	<b>Срок погашения</b>	<b>Ставка купона и период купона</b>	<b>Номинал тыс. рублей</b>
A7	15 июля 2016 года	7,68%, выплачиваемый ежеквартально	4 000 000
A8	15 июля 2018 года	7,63%, выплачиваемый ежеквартально	5 000 000

В 2006 году Агентство изменило стандартные условия соглашений по обслуживанию закладных с сервисными агентами. В соответствии с изменившимися условиями договоров Агентство больше не имеет права продавать сервисным агентам дефолтные закладные. Эти изменения сопровождались соответствующим снижением комиссионных вознаграждений, выплачиваемых Агентством сервисным агентам.