

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ПО ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «РУССКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК» (ОБЩЕСТВО**  
**С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)**  
**ЗА ПЕРИОД С 01 ЯНВАРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
**ВКЛЮЧИТЕЛЬНО**

## СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	3
СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ.....	3
СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ.....	3
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ.....	4
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА.....	4
МНЕНИЕ.....	5
ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.....	5
ЗАКЛЮЧЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 2 ДЕКАБРЯ 1990 ГОДА № 395-1 "О БАНКАХ И БАНКОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам, Совету директоров, руководству  
КБ "Русский ипотечный банк" (ООО), иным пользователям

### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование организации	Полное наименование на русском языке Коммерческий банк «Русский ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью) Сокращенное наименование на русском языке КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) Фирменное наименование на английском языке CB «Russian mortgage bank» (LLC)
Государственный регистрационный номер	1025400001637
Место нахождения	119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, дом 2, строение 2

### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование организации	Полное наименование Акционерное общество «Центр бизнес консалтинга и аудита» Сокращенное наименование АО «ЦБА»
Государственный регистрационный номер	1027700237696
Место нахождения	Адрес места нахождения: 129085, г. Москва, проспект Мира, д.101, стр.1. Почтовый адрес: 129085, г. Москва, проспект Мира, д.101, стр.1.
Сведения о саморегулируемой организации аудиторов	АО «ЦБА» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество». АО «ЦБА» зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС за номером 1685-Ю/16, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11606063826.



Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Коммерческого банка «Русский ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью) (далее – Банк), подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, состоящей из Отчета о финансовом положении за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, Отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, Отчета об изменениях в собственном капитале и Отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством аудируемого лица, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной финансовой отчетности.

## **МНЕНИЕ**

По мнению аудиторской организации Акционерное общество «Центр бизнес консалтинга и аудита», финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Коммерческий банк «Русский



ипотечный банк» (общество с ограниченной ответственностью) по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

### **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Не изменяя нашего мнения о достоверности финансовой отчетности, мы обращаем внимание на пункт 13 Примечаний к финансовой отчетности за 2016 год, в котором указывается на наличие в структуре активов Банка долгосрочных активов, предназначенных для продажи, которые представляют собой объекты недвижимости, включая землю, полученные Банком по договорам отступного, залога при их соответствии критериям признания в качестве долгосрочных активов. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, оцениваются по справедливой стоимости и не амортизируются. Возмещение их стоимости будет происходить в результате продажи в течение 12 месяцев с даты признания в качестве долгосрочных активов, предназначенных для продажи.

Мы также обращаем внимание на существенную величину этих долгосрочных активов в структуре баланса Банка и сомнение в их реализации в течение 12 месяцев с даты признания в качестве долгосрочных активов, предназначенных для продажи.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 2 ДЕКАБРЯ 1990 ГОДА N 395-1 "О БАНКАХ И БАНКОВСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ"**

Руководство Банка несет ответственность за выполнение Банком обязательных нормативов, установленных Банком России, а также за соответствие внутреннего контроля и организации систем управления рисками Банка требованиям, предъявляемым Банком России к таким системам.

В соответствии с требованиями статьи 42 Федерального закона от 2 декабря 1990 г. №395-1 «О банках и банковской деятельности» (далее – Федеральный закон) в ходе аудита, финансовой отчетности Банка за 2016 год мы провели проверку:

- 1) выполнения Банком по состоянию на 1 января 2017 года обязательных нормативов, установленных Банком России;
- 2) соответствия внутреннего контроля и организации систем управления рисками Банка требованиям, предъявляемым Банком России к таким системам в части:
  - подчиненности подразделений управления рисками;
  - наличия у Банка утвержденных уполномоченными органами Банка методик выявления значимых для Банка рисков, управления значимыми для Банка рисками, осуществления стресс-тестирования, наличия системы отчетности по значимым для Банка рискам и капиталу;
  - последовательности применения в Банке методик управления значимыми для Банка рисками и оценки их эффективности;
  - осуществление Советом директоров и исполнительными органами управления Банка контроля соблюдения установленных внутренними документами Банка предельных значений рисков достаточности собственных средств (капитала), эффективности применяемых в Банке процедур управления рисками и последовательности их применения.



Указанная проверка включала в себя такие выбранные на основе нашего суждения процедуры как запросы, анализ, изучение документов, сравнение утвержденных Банком требований, порядка и методик с требованиями, предъявляемыми Банком России, а также пересчет, сравнение и сверка числовых значений и иной информации.

Результаты проведенной нами проверки изложены ниже.

### **ВЫПОЛНЕНИЕ БАНКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НОРМАТИВОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ БАНКОМ РОССИИ**

Мы установили, что значения обязательных нормативов Банка по состоянию на 1 января 2017 года находились в пределах лимитов, установленных Банком России.

Мы не проводили каких-либо процедур в отношении данных бухгалтерского учета Банка, кроме процедур, которые мы сочли необходимыми для целей выражения мнения о достоверности финансовой отчетности.

### **СООТВЕТСТВИЕ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ БАНКА ТРЕБОВАНИЯМ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫМ БАНКОМ РОССИИ К ТАКИМ СИСТЕМАМ**

- Мы установили, что в соответствии с нормативными актами и рекомендациями Банка России по состоянию на 31 декабря 2016 года служба внутреннего аудита Банка подчинена и подотчетна Совету директоров, а подразделения управления рисками Банка не были подчинены и не были подотчетны подразделениям, принимающим соответствующие риски.
- Мы установили, что внутренние документы Банка, действующие на 31 декабря 2016 года и устанавливающие методики выявления значимых для Банка кредитных, рыночных, операционных, процентных, правовых рисков, рисков потери ликвидности и рисков потери деловой репутации, управления такими рисками и осуществления стресс-тестирования утверждены уполномоченными органами управления Банка в соответствии с нормативными актами и рекомендациями Банка России.
- Мы установили наличие в Банке по состоянию на 31 декабря 2016 года системы отчетности по значимым для Банка кредитным, рыночным, операционным, процентным, правовым рискам, рискам потери ликвидности и рискам потери деловой репутации, а также собственным средствам (капиталу) Банка.
- Мы установили, что периодичность и последовательность отчетов, подготовленных подразделениями управления рисками Банка и службой внутреннего аудита Банка в течение 2016 года, в отношении вопросов управления кредитными, рыночными, операционными, процентными, правовыми рисками, рисками потери ликвидности и рисками потери деловой репутации Банка, соответствовали внутренним документам Банка, и что указанные отчеты включали в себя наблюдения, сделанные подразделениями управления рисками и службой внутреннего аудита Банка, в отношении оценки эффективности соответствующих методик Банка по управлению рисками.
- Мы установили, что по состоянию на 31 декабря 2016 года к полномочиям Совета директоров и исполнительных органов управления Банка относился контроль за соблюдением Банком установленных внутренними документами Банка предельных значений рисков и достаточности собственных средств (капитала). С целью осуществления контроля эффективности применяемых в Банке процедур управления рисками и последовательности их применения в течение 2016 года Совет директоров и исполнительные органы управления Банка на периодической основе рассматривали

отчеты, подготовленные подразделениями управления рисками Банка и службой внутреннего аудита, и меры по устранению недостатков.

- Процедуры в отношении внутреннего контроля и организации систем управления рисками были проведены нами исключительно для целей проверки соответствия указанных в Федеральном законе и описанных выше определенных элементов внутреннего контроля и организации систем управления рисками Банка требованиям, установленным Банком России.

Генеральный директор  
АО «ЦБА», д.э.н., профессор



С.А. Рассказова-Николаева

Дата аудиторского заключения

21 апреля 2017 г.

**Финансовая отчетность**

**Коммерческого банка «Русский ипотечный банк»  
(общество с ограниченной ответственностью),  
подготовленная в соответствии с международными  
стандартами финансовой отчетности с аудиторским  
заключением независимого аудитора за 2016 год**





## Содержание

Отчет о финансовом положении	3
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	4
Отчет об изменениях в собственном капитале	5
Отчет о движении денежных средств	6

## Примечания к финансовой отчетности

1. Описание деятельности	7
2. Экономическая среда, в которой Банк осуществляет свою деятельность	8
3. Краткое изложение принципов учетной политики	10
4. Переход на новые или пересмотренные стандарты и разъяснения	22
5. Новые учетные положения	24
6. Денежные средства и их эквиваленты	28
7. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	29
8. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток переданные без прекращения признания	30
9. Средства в других банках и обязательные резервы в Банке России	31
10. Кредиты и дебиторская задолженность	33
11. Основные средства и нематериальные активы	36
12. Прочие активы	38
13. Долгосрочные активы классифицируемые, как «предназначенные для продажи»	38
14. Средства других банков	39
15. Средства клиентов	39
16. Выпущенные долговые ценные бумаги	40
17. Субординированные займы	40
18. Прочие обязательства	40
19. Собственный капитал	41
20. Договорные и условные обязательства	42
21. Процентные доходы и процентные расходы	43
22. Комиссионные доходы и расходы	44
23. Прочие операционные доходы	44
24. Административные и прочие операционные расходы	44
25. Налогообложение	45
26. Управление рисками	47
27. Оценка справедливой стоимости	58
28. Раскрытие информации о связанных сторонах	61
29. Достаточность капитала	63



**Отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 31 декабря 2016 года**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	6	3 217 044	5 180 103
Обязательные резервы на счетах в Банке России	9	102 024	93 195
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	763 640	204 713
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, переданные без прекращения признания	8	-	923 804
Средства в других банках	9	546 902	573 429
Кредиты и дебиторская задолженность	10	7 185 433	7 831 618
Долгосрочные активы, классифицируемые как «предназначенные для продажи»	13	1 405 105	-
Основные средства и нематериальные активы	11	1 135 881	1 309 769
Текущий налог на прибыль		17 118	-
Прочие активы	12	86 756	123 448
<b>Итого активов</b>		<b>14 459 903</b>	<b>16 240 079</b>
<b>Обязательства и собственный капитал</b>			
<b>Обязательства</b>			
Средства других банков	14	975	420
Средства клиентов	15	11 516 047	12 238 281
Выпущенные долговые ценные бумаги	16	213 987	1 075 713
Субординированные займы	17	450 000	350 000
Прочие обязательства	18	69 045	132 586
Текущее обязательство по налогу на прибыль		-	11 185
Отложенное налоговое обязательство	25	111 083	184 587
<b>Итого обязательств</b>		<b>12 361 137</b>	<b>13 992 772</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал		786 118	786 118
Фонд переоценки основных средств		769 360	932 153
Нераспределенная прибыль		543 288	529 036
<b>Итого собственный капитал</b>	19	<b>2 098 766</b>	<b>2 247 307</b>
<b>Итого обязательства и собственный капитал</b>		<b>14 459 903</b>	<b>16 240 079</b>

Финансовая отчетность была утверждена к выпуску Руководством КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) и подписана от его имени и по его поручению 03 апреля 2017 года.

Филиппов В.И.

Заместитель Председателя Правления

Сорокина Е.П.

Главный бухгалтер



**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2016 год	2015 год
Процентные доходы	21	1 576 650	1 567 489
Процентные расходы	21	(1 117 098)	(1 138 981)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>459 552</b>	<b>428 508</b>
Изменение резерва под обесценение (изменение сумм обесценения кредитного портфеля)		(794 379)	(277 154)
<b>Чистые процентные доходы после создания резерва под обесценение кредитного портфеля</b>		<b>(334 827)</b>	<b>151 354</b>
Чистые комиссионные доходы	22	116 068	135 264
Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		24 289	24 715
Доходы за вычетом расходов от операций с иностранной валютой		139 489	(237 413)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(66 940)	260 867
		<b>212 906</b>	<b>183 433</b>
<b>Чистые непроцентные доходы</b>			
Прочие операционные доходы	23	664 638	239 250
<b>Чистые доходы (расходы)</b>		<b>542 718</b>	<b>574 037</b>
Административные и прочие операционные расходы	24	(586 064)	(601 541)
Изменение резерва по оценочным обязательствам		28 034	(3 704)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(15 312)</b>	<b>(31 208)</b>
(Расходы) возмещение по налогу на прибыль	25	29 564	36 806
<b>Прибыль (убыток) за период</b>		<b>14 252</b>	<b>5 598</b>
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Изменение фонда переоценки финансовых активов		(203 491)	591 548
Влияние налога на прибыль, который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток		40 698	(118 310)
<b>Прочий совокупный доход, который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль</b>		<b>(162 793)</b>	<b>473 238</b>
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>(148 541)</b>	<b>478 836</b>

Финансовая отчетность была утверждена к выпуску Руководством КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) и подписана от его имени и по его поручению 03 апреля 2017 года.

Филиппов В.И.  
 Заместитель Председателя Правления

Сорокина Е.П.  
 Главный бухгалтер





**Отчет об изменениях в собственном капитале**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**  
*(в тысячах российских рублей)*


Прим	Вклады участников в уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспре- деленная прибыль (накопленный дефицит)	Итого собственный капитал
На 31 декабря 2014 г.	786 118	532 725	449 628	1 768 471
Прибыль за отчетный год		-	5 598	5 598
Прочий совокупный доход за отчетный год		473 238	-	473 238
Изменение прочего совокупного дохода за прошлый год на сумму переоценки выбывших основных средств		(73 810)	73 810	-
На 31 декабря 2015 г.	786 118	932 153	529 036	2 247 307
Прибыль за отчетный год		-	14 252	14 252
Прочий совокупный доход за отчетный год		(162 793)	-	(162 793)
На 31 декабря 2016 г.	19 786 118	769 360	543 288	2 098 766

Финансовая отчетность была утверждена к выпуску Руководством КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) и подписана от его имени и по его поручению 03 апреля 2017 года.

  
 Филиппов В.И.

Заместитель Председателя Правления



  
 Сорокина Е.П.

Главный бухгалтер



**Отчет о движении денежных средств**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2016 год	2015 год
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		1 606 563	1 545 285
Проценты уплаченные		(1 062 808)	(1 072 340)
Комиссии полученные		183 127	172 705
Комиссии уплаченные		(67 059)	(36 379)
Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		98 059	45 541
Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по операциям с иностранной валютой		139 489	(237 413)
Прочие операционные доходы		644 129	56 928
Прочие операционные расходы		(607 118)	(768 467)
Уплаченный налог на прибыль		(31 546)	13 338
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>		<b>902 836</b>	<b>(278 802)</b>
Чистый (прирост) снижение по средствам на счетах обязательных резервов в Банке России		(8 829)	14 749
Чистый (прирост) снижение по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		266 692	(1 072 788)
Чистый (прирост) снижение по средствам в других банках		26 527	(70 404)
Чистый (прирост) снижение по кредитам и дебиторской задолженности		(153 691)	1 130 063
Чистый (прирост) снижение по прочим активам		37 107	(81 250)
Чистый прирост (снижение) по средствам других банков		555	(49 924)
Чистый прирост (снижение) по средствам клиентов		(722 018)	2 030 303
Чистый прирост (снижение) по выпущенным векселям		(916 232)	(112 958)
Чистый прирост (снижение) по прочим обязательствам		8 301	8 717
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>( 558 752)</b>	<b>1 517 705</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение основных средств		(1 444 010)	(1 860)
Поступления от реализации основных средств		6 642	151 212
<b>Чистое поступление (расходование) денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(1 437 368)</b>	<b>149 352</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>			
Привлечение прочих заемных средств		100 000	-
<b>Чистое поступление (расходование) денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>100 000</b>	<b>-</b>
<b>Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты</b>		<b>(66 940)</b>	<b>223 962</b>
<b>Чистый прирост (снижение) денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(1 963 059)</b>	<b>1 891 019</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>5 180 103</b>	<b>3 289 084</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	6	<b>3 217 044</b>	<b>5 180 103</b>

Финансовая отчетность была утверждена к выпуску Руководством КБ «Русский ипотечный банк» (ООО) и подписана от его имени и по его поручению 03 апреля 2017 года.

\_\_\_\_\_  
 Филиппов В.И.

Заместитель Председателя Правления

\_\_\_\_\_  
 Сорокина Е.П.

Главный бухгалтер

